



VERSLAG

CRB 2021-2149

De conjunctuur in de
bouwsector – Juni 2021

CCE
Conseil Central de l'Economie
Centrale Raad voor het Bedrijfsleven
CRB





Verslag over de conjunctuur in de bouwsector – Juni 2021

Contactpersoon
Lucie Lobet
lucie.lobet@ccecrb.fgov.be
Emmanuel de Bethune
embe@ccecrb.fgov.be

Inhoudsopgave

Uitvoerige samenvatting	5
1. Algemene conjunctuur	7
1.1 Vooruitzichten voor de mondiale en Europese economische groei.....	7
1.2 Economische groeivoorzichten voor België.....	8
1.3 Het economisch vertrouwen in België en in Europa	9
2. Evolutie van de activiteit in de bouwsector.....	11
2.1 Vooruitzichten met betrekking tot de conjuncturele evolutie	11
2.1.1 Conjunctuurcurve van de gebouwen.....	11
2.1.2 Conjunctuurcurve van de infrastructuren	13
2.2 Opvolging op de voet van de activiteit in de bouwsector tijdens de coronacrisis (ERMG-enquête)	14
2.2.1 Evolutie van de omzet van de Belgische bouwbedrijven	14
2.2.2 De redenen voor de omzetzdaling.....	16
2.2.3 Realtime monitoring van faillissementen in de bouw	19
3. Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector	20
3.1 Globale evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector.....	20
3.1.1 Real time evolutie en monitoring (ERMG) van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector.....	26
3.1.2 Vrouwen in de bouwsector	27
4. Bouw- en verbouwingsvergunningen.....	28
4.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen	29
4.1.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen.....	29
4.1.2 Vergunningen voor nieuwe utiliteitsgebouwen	33
4.2 Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen.....	34
5. Evolutie van de hypothecaire kredieten	36
5.1 Aanvragen van hypothecaire kredieten	36
5.2 Vergunningen en hypothecaire kredieten	39
5.3 Herfinanciering.....	40

Lijst grafieken

Grafiek 1-1:	Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2008/M1-2021/M3	10
Grafiek 2-1:	Conjunctuurcurven van de ruwbouw van gebouwen, ruwe en afgevlakte gegevens, 2008/1-2021/3.....	12
Grafiek 2-2:	Componenten van de synthetische curve, bouwsector, 2008/1-2020/12.....	12
Grafiek 2-3:	Conjunctuurcurves van de infrastructuur, ruwe en afgevlakte gegevens, 2008/1-2021/3	13
Grafiek 2-4 :	Component van de synthetische curve van de sector van de civiele bouwkunde, 2008/1-2020/12.....	14
Grafiek 2-5:	Impact van de coronacrisis op de omzet van de ondernemingen in de bouwsector (in percentages, gewogen gemiddeldes op basis van de omzet)	15
Grafiek 2-6:	Evolutie van de bruto toegevoegde waarde (in courante prijzen en in miljoenen euro's) van de bouwsector, België, 2018.2-2021.1	16
Grafiek 2-7:	Redenen voor de huidige daling van de inkomsten in de bouwsector (in percentage respondenten, die meerdere redenen kunnen selecteren)	17
Grafiek 2-8:	Aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2006-2020.....	19
Grafiek 2-9:	Evolutie van de verhouding van ondernemingen in de bouwsector die aangeven dat een faillissement waarschijnlijk of zeer waarschijnlijk is (% van het aantal respondenten)	20
Grafiek 3-1:	Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwsector 2008-2020	21
Grafiek 3-2:	Tewerkstelling in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC124), 2012-2020.....	23
Grafiek 3-3:	Evolutie van het aantal werkgevers met personeel (2007-2020.T3) en zelfstandigen (2007-2019) in de bouwsector.....	25
Grafiek 3-4:	Evolutie van de tijdelijke werkloosheid van werknemers in de bouwindustrie van januari 2018 tot februari 2020 (links) en vergeleken met een "normaal" jaar* (rechts).....	26
Grafiek 3-5:	Evolutie van het percentage tijdelijk werkloze medewerkers in de bouwsector (in% van het totale personeelsbestand van de bedrijven die deelnemen aan de ERMG-enquête)	27
Grafiek 3-6:	(a) Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers per geslacht (links) en b) evolutie van het aantal vrouwelijke werknemers (rechts) in de bouwsector, 2013-2020.....	27
Grafiek 3-7:	Het percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden) in het derde kwartaal van 2020	28
Grafiek 3-8:	Evolutie (a) van het aantal zelfstandigen (links) en (b) van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2007-2019	28
Grafiek 4-1:	Evolutie van de bouwvergunningen 2006/1-2020/12 voor nieuwe woningen	29
Grafiek 4-2:	Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (tot het 4 ^e trimester van 2020).....	30
Grafiek 4-3:	Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (tot het 4 ^{de} kwartaal van 2020)	31
Grafiek 4-4:	Evolutie van het aantal bouwvergunningen dat werd uitgereikt voor de bouw van nieuwe woningen, per gewest, 2019/1-2021/1	32
Grafiek 4-5:	Evolutie van de bouwvergunningen 2006/1-2020/12 voor nieuwe utiliteitsgebouwen	33
Grafiek 4-6:	Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2006-2020	35
Grafiek 5-1:	Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen voor hypothecair krediet per bestemming, 2008-2020	37
Grafiek 5-2:	Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten (a) voor nieuwbouw (links) en (b) voor renovaties (rechts), 2019/1-2021/2.....	37
Grafiek 5-3:	Evolutie van het gemiddelde bedrag voor een hypothecair krediet voor nieuwbouwwoningen en renovaties, 2005-2020.....	38
Grafiek 5-4:	Vergunningen voor nieuwe woningen vs. Aanvragen voor hypothecaire kredieten, 2005/1-2020/12.....	39
Grafiek 5-5:	Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hyp. kredieten) nieuwe woningen, 2005/1-2020-12	40
Grafiek 5-6:	Procentueel aandeel herfinanciering bij hypothecaire leningen	41

Lijst tabellen

Tabel 1-1: Groeipercentages van het bbp (najaars- en voorjaarsprognoses 2020)	7
Tabel 1-2: Groeipercentages van het bbp (winterprognoses 2021 & herfst- en voorjaarsprognoses 2020)	8
Tabel 1-3: Groeipercentages van het bbp (winterprognoses 2021 & herfst- en voorjaarsprognoses 2020)	9
Tabel 2-1: Stijging van de inputkosten aangehaald door de bouwbedrijven in het kader van de ERMG-enquête van 25 mei 2021	18
Tabel 3-1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwsector 2008-2020	22
Tabel 3-2: Evolutie van de Limosa-tewerkstelling (arbeiders, loontrekkenden en zelfstandigen) en Limosa-aangiften (arbeiders, loontrekkenden en zelfstandigen), 2016-2020	24
Tabel 3-3: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar gelang het aantal werknemers dat werd tewerkgesteld in het derde kwartaal van 2020	25

Uitvoerige samenvatting

De conjunctuurcurves voor gebouwen en infrastructuur vertoonden een ongeziene daling tijdens de lockdown in het voorjaar van 2020, ingevolge de gezondheids crisis door het coronavirus. Deze crisis heeft een grotere invloed gehad op de evolutie van de conjunctuurcurve voor infrastructuurwerken dan op de evolutie van de conjunctuurcurve van de ruwbouw van gebouwen. In dit verband moet erop worden gewezen dat het gebrek aan overheidsinvesteringen in België een gekend probleem is, dat al dateert van vóór de gezondheids crisis. Het brc "Bouw" heeft de verschillende beleidsniveaus hierop regelmatig gewezen in zijn adviezen¹.

Na een ongeziene daling in het voorjaar van 2020 beginnen de conjunctuurcurves voor de bouw en de infrastructuur zich geleidelijk te herstellen

Hoewel de coronavirus crisis in het voorjaar van 2020 ingrijpende gevolgen heeft gehad voor de evolutie van de ruwbouw van gebouwen en infrastructuren, zal deze sector zich eind 2020 - begin 2021 geleidelijk herstellen. Dit herstel wordt op alle niveaus bevestigd door de kwantitatieve indicatoren en door de ERMG-enquêtes van de NBB. Na een scherpe daling in het eerste en tweede kwartaal van 2020 bereikte de bruto toegevoegde waarde in de bouwsector aldus in het eerste kwartaal van 2021 opnieuw het niveau van vóór de crisis, met een sterk herstel in het derde kwartaal van 2020. Uit de laatste ERMG-enquête van mei 2021 blijkt dat de door de bedrijven in de sector gerapporteerde achteruitgang ten opzichte van een niet-covidsituatie slechts -4% bedroeg (vergeleken met -46% in april 2020). De bouwsector herstelde zich ook sneller dan gemiddeld het geval was in de Belgische economie.

Het jaar 2021 is een jaar vol onzekerheden met veelbelovende vooruitzichten voor de bouwsector

...

Hoewel 2021 een jaar vol onzekerheden is, moet worden benadrukt dat de vooruitzichten voor de bouwsector veelbelovend zijn, zowel voor de woningbouw (met name dankzij de lage rentevoeten, het groeiende aantal gezinnen, het gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod op de vastgoedmarkt en de tijdelijke verlaging van de btw op afbraak-heropbouw), als voor de renovatie van gebouwen (met name dankzij het belang dat de overheid hecht aan de verbetering van de energieprestatie van zowel residentiële als tertiaire gebouwen).

Ook in de subsector infrastructuur kunnen de vooruitzichten in 2021 veelbelovend zijn. Voorwaarde is dat de investeringen in openbare infrastructuren die in het regeerakkoord 2020-2024 en het nationale plan voor herstel en veerkracht zijn gepland, daadwerkelijk worden uitgevoerd. In dit verband zou een investeringsstrategie overeenkomstig het advies van de brc "Bouw"² het cement kunnen vormen voor een slimme strategie om uit de coronacrisis te geraken.

... op voorwaarde dat er maatregelen worden uitgewerkt en uitgevoerd om de voornaamste problemen in de bouwsector aan te pakken

Ondanks de veelbelovende vooruitzichten voor 2021 wordt de bouwsector geconfronteerd met een aantal problemen die het herstel van de sector (en van de Belgische economie in haar geheel) en de uitvoering van de renovatie- en vernieuwingsplannen voor bestaande gebouwen kunnen belemmeren:

¹ Cf. met name: Documentatienota "De bouwsector: een partner voor een sociaal en economisch ambitieus klimaatbeleid", [CRB 2020-2270](#); Memorandum "De bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid", [CRB 2019-0950](#); Advies "Nationaal Pact voor strategische investeringen", [CRB 2018-0086](#); Documentatienota "Overheidsinvesteringen", [CRB 2017-1346](#).

² Advies "Het nieuwe regeerakkoord onderzocht vanuit het perspectief van de bouwsector", [CRB 2020-2380](#).

Leveringsproblemen en prijsstijgingen: Niet inactief blijven in deze uitzonderlijke situatie

Volgens de ERMG-enquête van mei 2021 heeft de meerderheid van de bouwbedrijven (78%) te kampen met bevoorradingsproblemen die leiden tot laattijdige leveringen (en bijgevolg tot vertragingen op de bouwplaatsen). De bedrijven in de sector (79%) worden ook geconfronteerd met abnormale prijsstijgingen voor bouwmaterialen. Deze uitzonderlijke situatie, waaraan de bouwondernemingen niets kunnen doen, bemoeilijkt de relaties met de klanten (zowel particuliere als openbare), die niet allemaal begrip hebben voor deze situatie, die zij vaak niet als uitzonderlijk beschouwen. De gevolgen van de spanningen komen dus in de meeste gevallen terecht bij de bouwondernemingen.

De vraag rijst dan ook of het niet nodig is om maatregelen uit te werken en uit te voeren om de ondernemingen in de bouwsector te helpen om het hoofd te bieden aan deze uitzonderlijke situatie.

Tekort aan geschoolde arbeidskrachten: Ontwikkeling en uitvoering van een nieuwe werkgelegenheids- en opleidingsstrategie voor de bouwsector met alle bevoegde actoren

De bouwsector kampt al enkele jaren met moeilijkheden om gekwalificeerd personeel aan te trekken, en deze moeilijkheden zullen de komende jaren alleen maar toenemen (vergrijzing van de bevolking en geplande investeringen in het kader van de "Green Deal" en het PHV). Het is daarom belangrijk om maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat bedrijven (met de vereiste kwalificaties) het nodige personeel kunnen aanwerven om in te spelen op de groeiende vraag die de sector de komende jaren verwacht, als gevolg van de relancemaatregelen en de ambitieuze strategieën voor de renovatie van gebouwen.

Daarom hebben de sociale partners in de bouwsector in hun vorig advies³ benadrukt dat er een nieuwe visie en strategie voor werkgelegenheid en opleiding in de bouwsector moet worden ontwikkeld en uitgevoerd, samen met alle bevoegde actoren (onderwijs, organisaties die verantwoordelijk zijn voor alternerende opleidingen, arbeidsbemiddelaars, overheidsinstanties, enz.). In dit advies hebben zij ook de specifieke richtsnoeren aangegeven die volgens hen noodzakelijk zijn om ervoor te zorgen dat de bouwbedrijven over voldoende en geschoolde arbeidskrachten beschikken.

Onerlijke concurrentie: Voortzetten en versterken van de inspanningen om de strijd aan te binden tegen oneerlijke concurrentie

Het aantal aangegeven gedetacheerde werknemers vertoont sinds 2017 een neerwaartse trend (terwijl het aantal werknemers in de sector toeneemt). Dit toont aan dat de maatregelen die zijn genomen in het kader van het Plan voor eerlijke concurrentie, een overeenkomst waarover de sociale partners van de sector en de regering hebben onderhandeld, hun vruchten afwerpen. De strijd tegen oneerlijke concurrentie (met inbegrip van misbruiken in verband met detachering en buitenlandse onderaannemingen, schijnzelfstandigen en zwartwerk in uitkeringssystemen) in de sector is echter nog lang niet voorbij. Het blijft een absolute prioriteit voor de sociale partners in de bouwsector, en de inspanningen op dit vlak moeten worden uitgebreid. Dit impliceert onder meer een versterkte controle van de regels tijdens de uitvoering van de bouwwerken, alsmede inspecties met de nodige middelen, zowel wat de controle van de sociale wetten als wat het welzijn op het werk betreft.

³ Cf. De visie van de sociale partners in de bouw om de opleidings- en werkgelegenheidsbehoeften van de sector in de komende jaren te garanderen, [CRB 2021-1301](#).

1. Algemene conjunctuur

De algemene conjunctuurprognoses voor de bouwsector die in dit deel worden beschreven, zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de winterprognoses 2021⁴ en de herfstprognoses 2020⁵ van de Europese Commissie (EC) en de economische vooruitzichten 2021-2026⁶ van het Federaal Planbureau (FPB).

Het is belangrijk te benadrukken dat deze prognoses gepaard gaan met veel onzekerheid en enorme risico's, die voornamelijk verband houden met de evolutie van de pandemie en het succes van de vaccinatiecampagnes. Bovendien is in deze prognoses geen rekening gehouden met het Belgische plan voor herstel en veerkracht, dat zal worden gefinancierd door het Europees Relancefonds Next Generation EU.

1.1 Vooruitzichten voor de mondiale en Europese economische groei

Vooruitzichten voor de mondiale economische groei

De in het najaar van 2020 door de Europese Commissie gepubliceerde prognoses voor de grote economische blokken (cf. Tabel 1-1) bevatten herzieningen van de groeivooruitzichten. Deze zijn voor 2021 neerwaarts bijgesteld in de "najaarsprognose 2020" ten opzichte van de "voorjaarsprognose 2020".

Tabel 1-1: Groeipercentages van het bbp (najaars- en voorjaarsprognoses 2020)

	Autumn forecast 2020			Spring forecast 2020	
	2020	2021	2022	2020	2021
VSA	-4,6%	3,7%	2,5%	-6,5%	4,9%
Japan	-5,5%	2,7%	0,9%	-5,0%	2,7%
China	2,1%	7,3%	5,6%	1,0%	7,8%
Wereld	-4,3%	4,6%	3,6%	-3,5%	5,2%

Bron: Herfst- en voorjaarsprognoses 2020 van de EC

Uit tabel 1-1 blijkt dat de groei van de wereldeconomie 4,6% zou bedragen in 2021 en 3,6% in 2022. De groeivooruitzichten zijn eveneens positief voor respectievelijk de VS, Japan en China. 3,7%, 2,7% en 7,3% in 2021 en 2,5%, 0,9% en 5,6% in 2022.

Vooruitzichten voor de Europese economische groei

Volgens het rapport van februari 2021 ("winterprognose 2021") van de Europese Commissie, lijken de economische groeiverwachtingen van de EU en de zone voor 2021 zwakker dan in het najaar van 2020 werd verwacht (resp. 3,8% en 3,7% in plaats van 4,1% en 4,2%) (cf. Tabel 1-2).

⁴ EUROPEAN COMMISSION (2021), European economic forecast – Winter 2021 (Interim, [Institutional paper 144](#), February 2021).

⁵ EUROPEAN COMMISSION (2020), European economic forecast – Autumn 2020, [Institutional paper 136](#), November 2020. De herfstprognoses 2020 ("autumn forecast"), waaruit de gegevens van dit conjunctuurverslag zijn gehaald, vormen een van de twee gedetailleerde prognoses die jaarlijks worden gepubliceerd (in mei en november).

⁶ FEDERAAL PLANBUREAU (2021), Economische vooruitzichten 2021-2026, februari 2021 ([link](#)). In dit verslag worden de belangrijkste hypothesen en resultaten van de ontwerpversie "Economische vooruitzichten 2021-2026" beschreven. De definitieve versie van de "Economische vooruitzichten 2021-2026" zal in juni 2021 door het Federaal Planbureau (FPB) worden gepubliceerd. De prognose is gemaakt bij ongewijzigd beleid. Er wordt alleen rekening gehouden met maatregelen waarvan de toepassingsregels op 8 februari 2021 voldoende nauwkeurig bekend waren.

De opleving van het aantal besmettingen sinds het najaar en het opduiken van nieuwe en besmettelijkere varianten van het coronavirus hebben veel lidstaten ertoe genoopt opnieuw lockdownmaatregelen in te voeren of deze te verscherpen.

De Europese Commissie verwacht echter dat de maatregelen om de verspreiding van het virus in te dijken geleidelijk zullen afnemen naarmate de vaccinatiecampagnes toenemen en de druk op de gezondheidssystemen afneemt. De bedrijvigheid zou dus moeten aantrekken, matig in het tweede kwartaal en krachtiger in het derde, onder impuls van de particuliere consumptie en met bijkomende steun van de internationale handel. De vooruitzichten van de Europese Commissie voor 2022 zijn trouwens verbeterd ten opzichte van de vooruitzichten van het najaar van 2020. Volgens het rapport van februari 2021 ("winterprognose 2021") zouden de economische groeiverwachtingen van de EU en de zone respectievelijk 3,8% en 3,9% bedragen in 2022.

Tabel 1-2: Groeipercentages van het bbp (winterprognoses 2021 & herfst- en voorjaarsprognoses 2020)

	Winter forecast 2021			Autumn forecast 2020		Spring forecast 2020	
	2020	2021	2022	2020	2021	2020	2021
EU	-6,8%	3,8%	3,8%	4,1%	3,0%	-7,4%	6,1%
Eurozone	-6,3%	3,7%	3,9%	4,2%	3,0%	-7,7%	6,3%

Bron: Winter 2021 & Autumn and spring forecast 2020 van de EC

Volgens de meer optimistische prognoses van het Federaal Planbureau van februari 2021 zal de economische activiteit in de eurozone, na in 2020 met 6,8% te zijn gekrompen, zich in 2021 met 4,4% herstellen, en in 2022 met 4,0%. Daarna zal de groei van het bbp van de zone naar verwachting geleidelijk vertragen van 1,8% in 2023 tot 1,1% in 2026. Deze groeivertraging na 2022 kan hoofdzakelijk worden verklaard door het einde van het inhaalproces dat na de gezondheids crisis is ingezet, maar ook door de vergrijzing van de bevolking, die de toename van de bevolking in de werkende leeftijdscategorie afremt.

Volgens de Europese Commissie zal de inflatie in de eurozone en in de EU in 2021 iets hoger liggen dan afgelopen najaar werd geraamd, maar gematigd blijven, ondanks een tijdelijke toename van de basiseffecten. Verwacht wordt dat de inflatie in de eurozone zal stijgen van 0,3% in 2020 tot 1,4% in 2021 en vervolgens licht zal afnemen tot 1,3% in 2022.

1.2 Economische groeivoorzichten voor België

Uit tabel 1-3 blijkt dat de snelheid van het herstel in de EU aanzienlijk zal variëren. Sommige landen hebben meer onder de pandemie te lijden gehad dan andere, terwijl sommige meer afhankelijk zijn van sectoren zoals het toerisme, die waarschijnlijk nog enige tijd ondermaats zullen blijven. Terwijl sommige lidstaten hun economische productie naar verwachting eind 2021 of begin 2022 weer op het niveau van vóór de pandemie zullen zien, zal het in andere lidstaten wellicht langer duren.

Tabel 1-3: Groeipercentages van het bbp (winterprognoses 2021 & herfst- en voorjaarsprognoses 2020)

	Winter forecast 2021			Autumn forecast 2020		Spring forecast 2020	
	2020	2021	2022	2020	2021	2020	2021
EU	-6,8%	3,8%	3,8%	4,1%	3,0%	-7,4%	6,1%
Eurozone	-6,3%	3,7%	3,9%	4,2%	3,0%	-7,7%	6,3%
België	-6,2%	3,9%	3,1%	4,1%	3,5%	-7,2%	6,7%
Duitsland	-5,0%	3,2%	3,1%	3,5%	2,6%	-6,5%	5,9%
Frankrijk	-8,3%	5,5%	4,4%	5,8%	3,1%	-8,2%	7,4%
Nederland	-4,1%	1,8%	3,0%	2,2%	1,9%	-6,8%	5,8%

Bron: Winter 2021 & Autumn and spring forecast 2020 van de EC

De Belgische economie werd hard getroffen door de coronavirusepidemie in 2020, waarbij de binnenlandse vraag te lijden had onder beperkende maatregelen en een scherpe afname van het vertrouwen, wat leidde tot een dramatische daling van het bbp. Toch is het Belgische bbp in 2020 minder sterk gekrompen (-6,2%) dan dat van de eurozone (-6,3%) en de Europese Unie (-6,8%). Na een scherpe daling in de eerste twee kwartalen en een sterker dan verwachte opleving in het derde kwartaal, werd het herstel in het vierde kwartaal tot stilstand gebracht door nieuwe beperkingen ingevolge een tweede besmettingsgolf. De bbp-groei zou in het vierde kwartaal 0,2% hebben bereikt. In totaal zou het bbp in 2020 met 6,2% krimpen.

Volgens de winterprognose van februari 2021 van de Europese Commissie zal de Belgische economische groei in het eerste kwartaal van 2021 min of meer stabiel zijn en zal het bbp in het tweede en derde kwartaal vervolgens weer aantrekken. Algemeen wordt verwacht dat de Belgische economie in 2021 met 3,9% en in 2022 met 3,1% zal groeien. Er wordt verwacht dat de particuliere consumptie de belangrijkste drijvende kracht achter het herstel zal zijn, doordat de huishoudens een deel van hun geld dat ze noodgedwongen spaarden, zullen uitgeven. Na een scherpe daling in de eerste helft van 2020 zullen de uitvoer en de invoer zich naar verwachting ook snel herstellen naarmate de wereldhandel zich herstelt. Het Belgische bbp zou in de tweede helft van 2022 opnieuw het niveau van vóór de crisis halen.

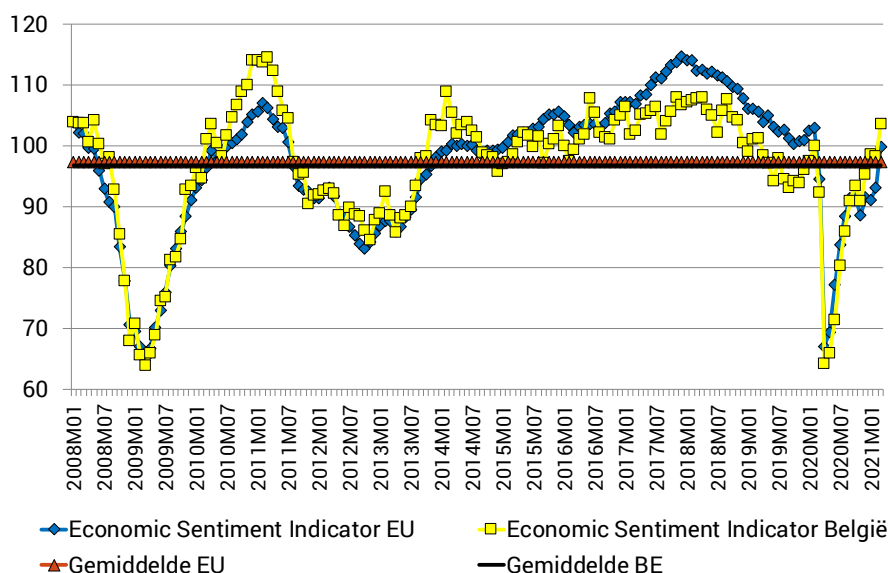
Volgens het Federaal Planbureau is het Belgische bbp in 2020 minder sterk gekrompen (-6,2%) dan dat van de eurozone (-6,8%). Een minder uitgesproken herstel wordt ook verwacht in 2021 (4,1%) en 2022 (3,5%). In de periode 2023-2026 zal de Belgische economische groei naar verwachting gemiddeld 1,4% per jaar bedragen, zowel in België als in de eurozone. Het internationale conjuncturele herstel na de recessie als gevolg van de pandemie zal de Belgische export in 2021 en 2022 stimuleren. De sterke stijging van het percentage dat werd gespaard door de huishoudens in 2020, zal in 2021 en 2022 worden tenietgedaan door een inhaalbeweging in de particuliere consumptie, en de bedrijfsinvesteringen zouden pas in 2022 hun achterstand beginnen in te lopen. Vanaf 2023 zou de groei van de uitvoer, de particuliere consumptie en de bedrijfsinvesteringen vertragen. De inflatie zou oplopen tot 1,3% in 2021 en vervolgens versnellen tot 1,8% in 2026.

1.3 *Het economisch vertrouwen in België en in Europa*

Na de gezondheidscrisis ingevolge het coronavirus en meer in het bijzonder de lockdown tijdens het voorjaar van 2020, is het economisch vertrouwen in april 2020 zeer sterk gedaald en werd het historisch lage niveau bereikt dat werd waargenomen tijdens de financiële crisis van 2008-2009 (vgl. Grafiek 1-1). In april 2020 bedroeg de economische vertrouwensindex 64,2 in België en 67,1 in de EU. De vertrouwensindex voor België bedraagt minder dan de Europese. Zowel voor de EU als voor België duiken de vertrouwensindexwaarden voor het eerst sinds 2014 opnieuw ver onder het langetermijngemiddelde (97,3 voor de EU en 96,9 voor België).

Sinds april 2020 heeft het economisch vertrouwen in België en de EU zich geleidelijk hersteld. De indexen voor het economisch vertrouwen in België en de EU vertoonden een opwaartse tendens en bereikten waarden van respectievelijk 103,6 en 99,9. De vertrouwensindex voor België overtrof de Europese index, en de waarden van de vertrouwensindex overtroffen voor zowel de EU als voor België het langetermijngemiddelde.

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België, 2008/M1-2021/M3



Bron: Eurostat

De vijf grote sectoren die worden gebruikt om de “economic sentiment indicator” te bepalen, zijnde de industrie, de diensten, de consumenten, de detailhandel en de bouw, zijn niet allemaal in dezelfde mate getroffen door de coronacrisis.

Bij het begin van de crisis werd de dienstensector het zwaarst getroffen door de coronacrisis, zowel in de Europese Unie, de eurozone als in België. Dit is een gevolg van de verschillende lockdowns en van de sluitingen van bedrijven die in de landen van de Europese Unie (waaronder België) bij het begin van de crisis werden opgelegd om de verspreiding van het virus in te dijken. Hoewel zij in mindere mate werden getroffen dan de dienstensector, werden ook de industrie en de detailhandel bij het begin van de crisis zwaar getroffen. De bouw- en de consumentensector werden in dezelfde periode eveneens negatief beïnvloed, maar deden het beter dan de drie andere sectoren. En dit in elk van de drie geografische gebieden.

Het moet gezegd dat op dat ogenblik in België in de industrie, de detailhandel en de dienstensector er een groter verlies aan vertrouwen werd vastgesteld dan in de Europese Unie en de eurozone. De Belgische bouw- en consumentensector waren daarentegen optimistischer dan het Europese gemiddelde.

Tussen het begin van de gezondheids crisis en april 2021 is het vertrouwen in alle vijf de sectoren in alle drie de geografische gebieden toegenomen. In april 2021 is de vertrouwensindex weer positief geworden in de dienstensector (12,8 in België, 2,1 in de eurozone en 2,8 in de EU), de industrie (resp. 7,6; 10,7 en 9,4) en de bouw (resp. 2,4; 2,9 en 0,8). De detailhandel en de consumentensector blijven een negatieve vertrouwensindex vertonen.

2. Evolutie van de activiteit in de bouwsector

De enquêtes van de Nationale Bank van België (NBB), die de basis vormen voor de in dit punt beschreven conjunctuuranalyse, zijn bedoeld om op een nauwkeurige en snelle manier de meningen van bedrijfsleiders te bundelen over de toestand van de economische conjunctuur en over de op korte termijn te verwachten ontwikkelingen. Zij zijn dan ook een uiterst waardevol instrument voor de analyse van de conjunctuur in onzekere perioden, zoals de huidige periode van de gezondheids crisis ingevolge het coronavirus, aangezien de resultaten per maand beschikbaar zijn en aanwijzingen geven over de verwachte ontwikkelingen in de sectoren (met inbegrip van de bouwsector).

Zoals uiteengezet in het Conjunctuurrapport van juni 2020⁷, is in tijden van onzekerheid de voorspellende waarde van kwantitatieve indicatoren zoals verleende bouwvergunningen, hypotheeken, omzet, toegevoegde waarde of werkgelegenheid veel minder relevant. En dit omdat de historische langetermijntrends die ze aangeven, worden overspoeld door sterke kortetermijnontwikkelingen. Aan de hand van deze kwantitatieve gegevens kan de impact van de gezondheids crisis ingevolge het coronavirus voor de bouwsector in het jaar 2020 worden geanalyseerd. Om een eerste zicht te hebben op de situatie begin 2021, worden de kwantitatieve gegevens aangevuld met de ERMG-enquêtes van de NBB, een efficiënt instrument om de impact van het coronavirus op de Belgische economie op de voet op te volgen.

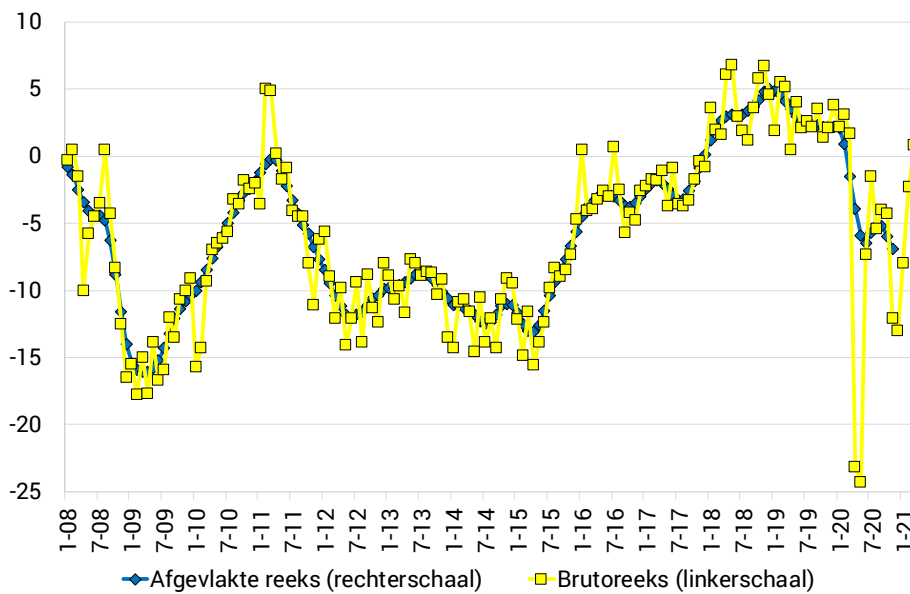
2.1 Vooruitzichten met betrekking tot de conjuncturele evolutie

Uit de hieronder gepresenteerde conjunctuurcurves voor gebouwen (zie 2.1.1) en infrastructuur (zie 2.1.2) blijkt dat de bouwsector, na hard te zijn getroffen tijdens de lockdown in het voorjaar van 2020 in het kader van de gezondheids crisis ingevolge het coronavirus, zich geleidelijk aan het herstellen is. De gezondheids crisis ingevolge het coronavirus heeft echter ingrijpende gevolgen gehad voor de evolutie van de conjunctuur in de ruwbouw- en infrastructuursector.

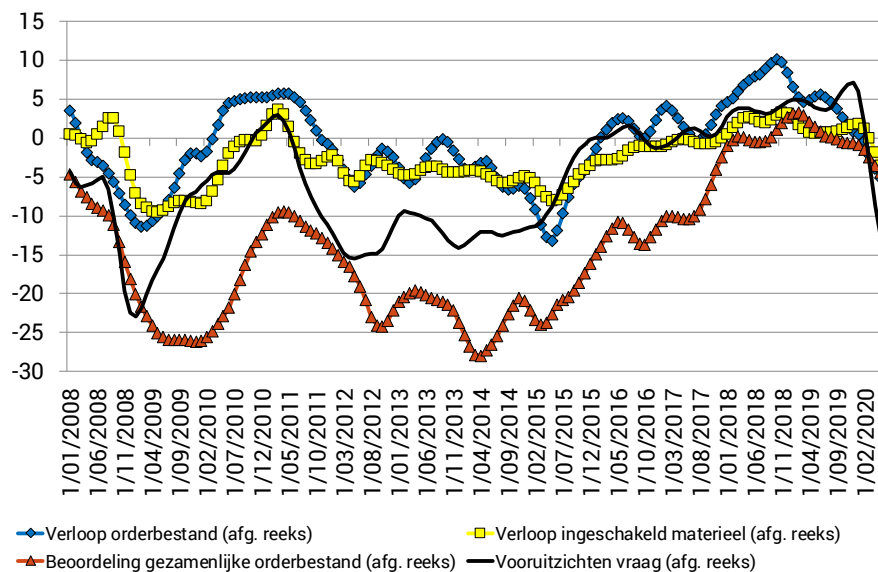
2.1.1 Conjunctuurcurve van de gebouwen

In 2020 bleef de afgevlakte reeks relatief stabiel tot februari, alvorens tussen maart en mei spectaculair te dalen. Als gevolg van de lockdown in het voorjaar van 2020 is de waarde van de afgevlakte (niet-afgevlakte) conjunctuurcurve zodoende gedaald van 0,9 (3,1) in februari 2020 tot -5,9 (-24,3) in mei 2020. Vervolgens werd een licht herstel genoteerd tussen juni en september, alvorens weer te dalen tot -6,9 (-12,1) in november 2020, de maand waarin de tweede lockdown begon. De niet-seizoensgebonden gegevens lijken echter begin 2021 te verbeteren. De waarde van de niet-afgevlakte conjunctuurcurve is in maart 2021 dus weer boven nul uitgekomen (+0,8).

⁷CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2020), Rapport over de conjuncturele evolutie in de bouwsector - Juni 2020, CRB 2020-1266.

Grafiek 2-1: Conjunctuurcurven van de ruwbouw van gebouwen, ruwe en afgevlakte gegevens, 2008/1-2021/3

Bron: CRB op basis van de NBB

Grafiek 2-2: Componenten van de synthetische curve, bouwsector, 2008/1-2020/12

Bron: CRB op basis van de NBB

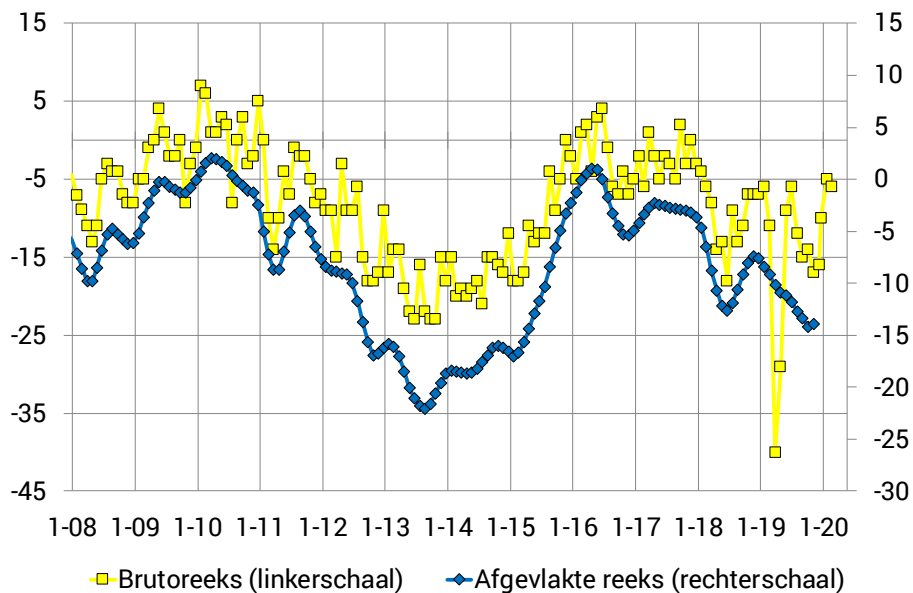
De synthetische conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen is met name de resultante van de evolutie van het orderboekje, van de ontwikkelingen van het gebruikte materiaal, van de raming van het orderboekje en van de verwachtingen met betrekking tot de vraag. In oplopende volgorde werd de negatieve ontwikkeling van de curve in het jaar 2020 het sterkst beïnvloed door de prognose van de vraag en de waardering van het orderboekje (cf. Grafiek 2-2). De evolutie van het orderboekje en de ontwikkeling van de activiteiten vertoonden in 2020 eveneens een neerwaartse trend, maar er was meer veerkracht. De eerste en de tweede lockdown hadden een negatief effect op de orderboekjes in de subsector van de ruwbouw van gebouwen, maar het negatieve effect op de orderboekjes bleef beperkter dan bij eerdere crisissen. Het aantal uitgereikte vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen en de renovatie van woningen bleef tijdens de gezondheidscrisis namelijk goed op peil (zie punt 4.1.1).

Hoewel 2021 een jaar vol onzekerheden wordt, moet worden benadrukt dat de vooruitzichten voor de subsector “Ruwbouw van gebouwen” veelbelovend zijn, zowel voor de woningbouw (met name dankzij de lage rentevoeten, het groeiende aantal gezinnen, het gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod op de vastgoedmarkt en de tijdelijke verlaging van de btw op afbraak-heropbouw), als voor de renovatie van gebouwen (met name dankzij het belang dat de overheid hecht aan de verbetering van de energieprestatie van zowel residentiële als tertiaire gebouwen).

2.1.2 Conjunctuurcurve van de infrastructuur

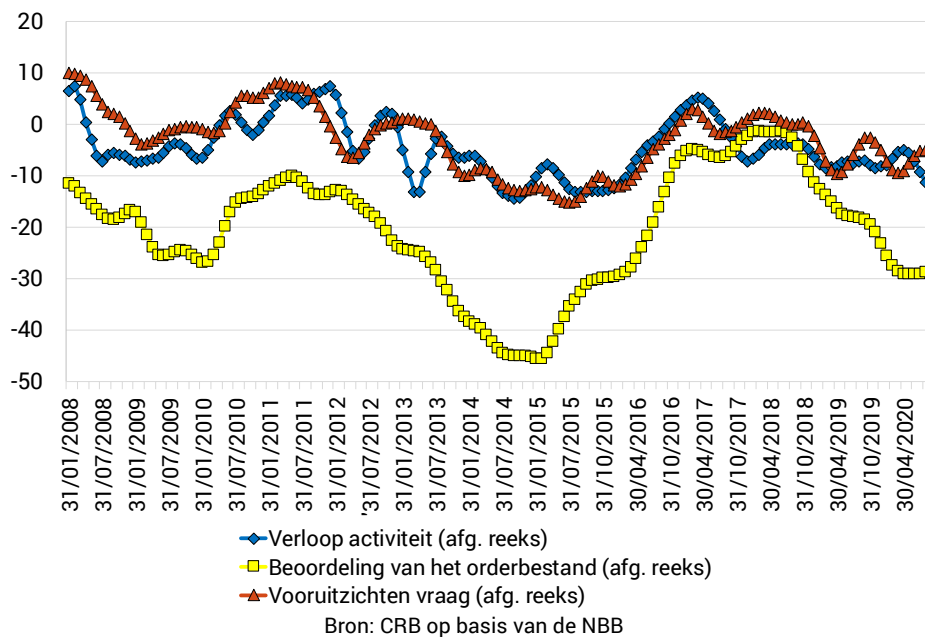
De coronacrisis heeft een grotere invloed gehad op de evolutie van de conjunctuur voor infrastructuurwerken dan op de evolutie van de conjunctuur van de ruwbouwsector. De daling van de conjunctuurcurve voor infrastructuurwerken (ruwe reeks en afgevlakte reeks), die in grafiek 2-3 wordt weergegeven, is inderdaad meer uitgesproken dan die van de conjunctuurcurve van de ruwbouw, die in grafiek 2-1 wordt weergegeven.

Grafiek 2-3: Conjunctuurcurves van de infrastructuur, ruwe en afgevlakte gegevens, 2008/1-2021/3



Bron: CRB op basis van de NBB

In 2020 bleef de bruto reeks relatief stabiel tot februari, alvorens in maart spectaculair te dalen. Als gevolg van de lockdown in het voorjaar van 2020 is de waarde van de afgevlakte (niet-afgevlakte) conjunctuurcurve zodoende gedaald van -8,4 (-6) in februari 2020 tot -10,2 (-40) in mei 2020. Vervolgens daalde deze verder tot -14,2 (-14) in november. Net als voor de conjunctuurcurve voor de ruwbouw lijken de niet-seizoensgebonden gegevens voor de infrastructuursector begin 2021 evenwel te verbeteren. De waarde van de niet-afgevlakte conjunctuurcurve is in maart 2021 opnieuw gestegen tot -6.

Grafiek 2-4 : Component van de synthetische curve van de sector van de civiele bouwkunde, 2008/1-2020/12

De negatieve ontwikkeling van de conjunctuurcurve voor infrastructuur in het jaar 2020 is voornamelijk te wijten aan de daling van de waarde van het orderboek (cf. Grafiek 2-4). In dit verband moet erop worden gewezen dat het gebrek aan overheidsinvesteringen in België een gekend probleem is, dat al dateert van vóór de gezondheids crisis. Het brc “Bouw” heeft de verschillende beleidsniveaus hierop regelmatig gewezen in zijn adviezen⁸.

De verwachtingen kunnen wel veelbelovend zijn in 2021 in de subsector van de infrastructuur, op voorwaarde dat de investeringen in openbare infrastructuur die in het regeerakkoord 2020-2024 en het nationale plan voor herstel en veerkracht zijn gepland, daadwerkelijk worden uitgevoerd. In dit verband was het brc “Bouw” ook blij met de wil en de ambitie van het regeerakkoord voor 2020-2024 om een ambitieus herstel- en investeringsplan op te stellen, alsook met het halen van een percentage voor overheidsinvesteringen van 4% tegen 2030. In dit verband zou een investeringsstrategie overeenkomstig het advies van het brc “Bouw” het cement kunnen vormen voor een slimme strategie om uit de coronacrisis te geraken.

2.2 *Opvolging op de voet van de activiteit in de bouwsector tijdens de coronacrisis (ERMG-enquête)*

2.2.1 **Evolutie van de omzet van de Belgische bouwbedrijven**

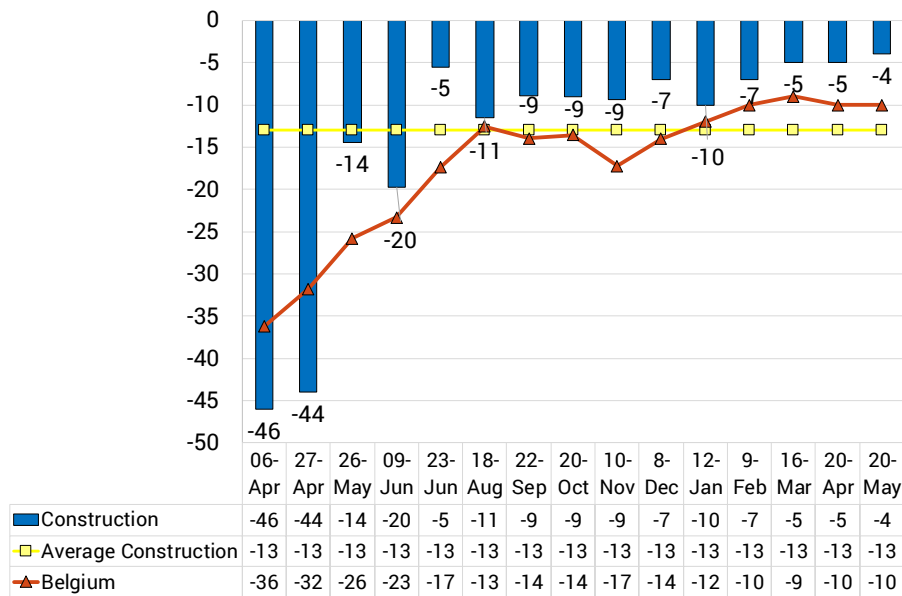
Uit de ERMG-enquêtes blijkt dat de bouwsector zwaar is getroffen door de coronacrisis, maar dat de sector zich wel goed heeft hersteld na de eerste lockdown⁹. In de week van 6 april 2020 (tijdens de

⁸Cf. met name: Documentatienota “De bouwsector: een partner voor een sociaal en economisch ambitieus klimaatbeleid”, [CRB 2020-2270](#); Memorandum “De bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en economisch klimaatbeleid”, [CRB 2019-0950](#); Advies “Nationaal Pact voor strategische investeringen”, [CRB 2018-0086](#); Documentatienota “Overheidsinvesteringen”, [CRB 2017-1346](#).

⁹ “Aangezien het gaat om een sector waarin het merendeel van het werk ter plaatse moet worden uitgevoerd, heeft de bouw tijdens de eerste lockdown aanzienlijke hinder ondervonden van de gezondheidssituatie en de maatregelen die werden genomen om de verspreiding van de epidemie tegen te gaan, met name het in acht nemen van de fysieke afstand en de verplichting om een mondkapje te dragen” (Bron: [NBB, 2021](#)). De evolutie van de omzet in de bouwsector tijdens de eerste lockdown in het voorjaar van 2020 en de tweede lockdown in de winter van 2020-2021 wordt nader toegelicht in het Conjunctuurrapport van december 2020 ([CRB 2020-2507](#)).

eerste lockdown) zag een gemiddeld bedrijf in de bouwsector zijn omzet dalen met maar liefst 46% (tegenover 33% voor een gemiddeld Belgisch bedrijf) in vergelijking met dezelfde periode het jaar daarvoor. Volgens de laatste beschikbare ERMG-enquête¹⁰ is de situatie in de sector vervolgens in 2020 en begin 2021 verbeterd (cf. Grafiek 2-5). De daling die door de bedrijven in de sector werd gerapporteerd tijdens de week van 25 mei 2021 ten opzichte van een niet-covidsituatie, bedroeg slechts -4% (tegenover -10% voor de hele Belgische economie). Sinds de week van 26 mei 2020 doet de bouwsector het beter dan het gemiddelde in de Belgische economie, wat erop wijst dat de sector zich sneller dan gemiddeld heeft hersteld. Uit punt 2.1 van dit rapport blijkt echter dat niet alle subsectoren even goed zijn hersteld.

Grafiek 2-5: Impact van de coronacrisis op de omzet van de ondernemingen in de bouwsector (in percentages, gewogen gemiddeldes op basis van de omzet)



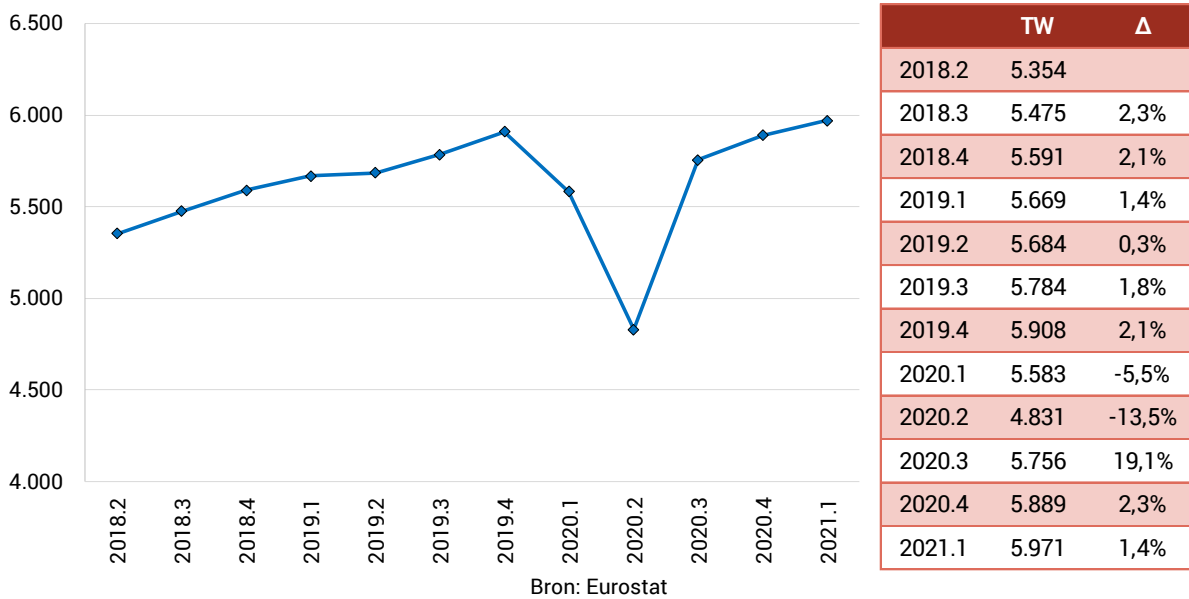
Bron: CRB op basis van de NBB (ERMG-enquête)

Die daling van de omzet die in het kader van de ERMG-enquêtes in het eerste kwartaal van 2021 door de bouwsector werd gerapporteerd ten aanzien van een niet-covidjaar, wordt wel genuanceerd¹¹. De grafiek 2-6 toont inderdaad dat na een scherpe daling in het eerste en tweede kwartaal van 2020 (-18,2%), de bruto toegevoegde waarde van de bouwsector opnieuw het niveau van vóór de crisis haalt tijdens het eerste kwartaal van 2021, met een sterk herstel in het derde kwartaal van 2020 (+19,1%).

¹⁰Cf. <https://www.nbb.be/nl/artikels/de-belgische-ondernemingen-signaleren-nog-steeds-een-corona-impact-op-de-omzet-maar-de>.

¹¹ Dit verschil tussen de door de ERMG-enquêtes verzamelde gegevens en de Eurostat-gegevens vloeit voort uit het feit dat in de ERMG-enquêtes de vraag werd gesteld: "Hoe schat u de evolutie van uw omzet in, in vergelijking met een situatie zonder coronacrisis?". De gegevens die via de ERMG-enquêtes zijn verzameld, geven dus het gevoel van de ondernemingen weer.

Grafiek 2-6: Evolutie van de bruto toegevoegde waarde (in courante prijzen en in miljoenen euro's) van de bouwsector, België, 2018.2-2021.1



Volgens de ERMG-enquêtes zijn de vooruitzichten betreffende het verwachte effect van de coronacrisis op de inkomsten van 2021 en 2022 in vergelijking met een "niet-covidsituatie" weliswaar nog steeds negatief, maar blijft ook in de bouwsector de situatie verbeteren. De vooruitzichten voor 2021 evolueerden van -10% in november 2020 (tegenover -12% voor de Belgische economie) naar -4% in mei 2021 (tegenover -8%). De vooruitzichten voor 2022 evolueerden van -5% in december 2020 (tegenover -6% voor de Belgische economie) naar -1% in mei 2021 (tegenover -3%).

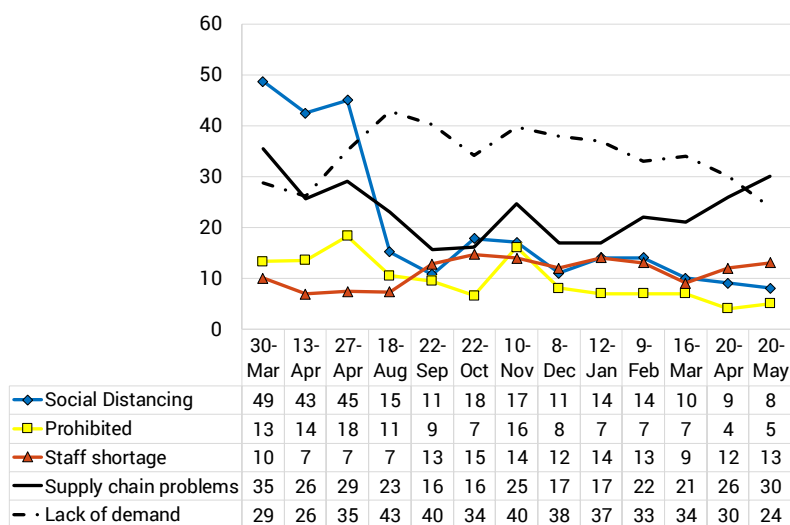
Vermeldenswaard is ook het feit dat sinds de week van 10 november 2020 de bezorgdheid omtrent de bedrijvigheid bij bouwbedrijven een neerwaartse tendens vertoont. In de enquête van 25 mei 2021 bedroeg de mate van bezorgdheid voor de sector 5,2 (tegenover 6,2 in november 2020). Ook de bouwsector blijft iets optimistischer dan gemiddeld het geval is bij de Belgische bedrijven (5,6 op 25 mei 2021).

2.2.2 De redenen voor de omzetsdaling

De redenen die de ondernemingen uit de bouwsector die werden bevraagd in het kader van de ERMG-enquête het vaakst aanhalen als verklaring voor hun omzetsdaling zijn: ¹² bevoorradingsproblemen (30%), een ontoereikende vraag (24%) en een tekort aan arbeidskrachten (13%).

¹²Cf. <https://www.nbb.be/nl/artikels/de-belgische-ondernemingen-signaleren-nog-steeds-een-corona-impact-op-de-omzet-maar-de>.

Grafiek 2-7: Redenen voor de huidige daling van de inkomsten in de bouwsector (in percentage respondenten, die meerdere redenen kunnen selecteren)



Bron: CRB op basis van de NBB (ERMG-enquête)

De bevoorradingsproblemen zijn de belangrijkste bekommernis geworden voor de bouwsector, vóór de ontoereikende vraag (die sinds november 2020 aan het afnemen is) en het gebrek aan personeel. De bezorgdheid van de bedrijven in de sector omtrent de bevoorradingsproblemen is sinds januari 2021 dus toegenomen.

De bevoorradingsproblemen en de stijgende prijzen van bouwmaterialen verontrusten de bedrijven uit de bouwsector alsmaar meer

Volgens de ERMG-enquête van 25 mei 2021 heeft de meerderheid (78%) van de bouwbedrijven te kampen met bevoorradingsproblemen¹³. De voornaamste reden voor bevoorradingsproblemen die door de bedrijven in de enquête werd genoemd, is de schaarste bij de leverancier (74%). Slechts 10% van de bedrijven in de sector vermeldt transportproblemen. Volgens de enquêtes van de werkgeversorganisaties is de situatie nog kritieker: resp. 97% en 87% van de ondervraagde bouwbedrijven hebben in de enquête van de Confederatie Bouw¹⁴ en in de enquête van de Bouwunie¹⁵ aangegeven dat zij geconfronteerd worden met bevoorradingsproblemen. Deze bevoorradingsproblemen leiden tot laattijdige leveringen (en bijgevolg tot vertragingen op de bouwplaatsen) en wegen op de prijzen van de bouwmaterialen (hout, staal, non-ferrometalen, cement, isolatiemateriaal, leemproducten, ...) die al maanden een opwaartse trend volgen.

Naast de bevoorradingsproblemen worden de bouwbedrijven ook geconfronteerd met opmerkelijke prijsstijgingen voor bouwmaterialen. In de ERMG-enquête van mei 2021 meldde 79% van de bouwbedrijven dat de kosten voor hun input (de kosten van de intermediaire input, grondstoffen, vervoer, verpakkingskosten, enz.) hoger liggen dan normaal (cf. Tabel 2-1). De kosten van de input zijn in de sector zodoende gemiddeld gestegen met 14%.

¹³ Op de vraag "Hebt u deze maand problemen ondervonden met de bevoorrading (afgezien van prijsstijgingen)?" antwoordde 28% van de bouwbedrijven "Ja, mijn bevoorrading is ernstig verstoord", 29% "Ja, mijn bevoorrading is matig verstoord" en 20% "Ja, mijn bevoorrading is licht verstoord".

¹⁴Cf.

https://confederatiebouw.be/pers?_ga=2.71159952.1890891681.1625579502-1381619046.1625579502&_gl=1*1xsyofd*_ga*MTM4MTYxOTA0Ni4xNjI1NTc5NTAy*_ga_DC3L0LECV3*MTYyNTU3OTUwMS4xLjAuMTYyNTU3OTUwMS4w

¹⁵Cf. <https://www.bouwunie.be/nl/news/Bouw-recht-de-rug-maar-stijgende-prijzen-en-leveringsproblemen-van-materialen-zorgen-voor-onrust>.

Dit wordt bevestigd door de publicaties van de Mercuriale van de bouwmaterialen, waaruit blijkt dat de prijzen van diverse bouwmaterialen sinds eind 2020 met wel +120% zijn gestegen¹⁶, voornamelijk als gevolg van het tekort aan basisgrondstoffen. Uit de ERMG-enquête blijkt ook dat de bouwsector de vijfde sector van de Belgische economie is die het meest te lijden heeft onder de prijsstijgingen van de inputs.

Tabel 2-1: Stijging van de inputkosten aangehaald door de bouwbedrijven in het kader van de ERMG-enquête van 25 mei 2021

	Normal	0-5%	5-10%	10-20%	20-50%	>50%
Input cost increase	13	16	22	22	15	4

Bron: NBB (ERMG-enquête)

Deze uitzonderlijke situatie, waaraan de bouwondernemingen niets kunnen doen, bemoeilijkt de relaties met de klanten (zowel particuliere als openbare), die niet allemaal begrip hebben voor deze situatie, die zij vaak niet als uitzonderlijk beschouwen. Sommigen eisen bijvoorbeeld boetes voor vertragingen waar de aannemer niets mee te maken heeft. De gevolgen van de spanningen komen dus in de meeste gevallen terecht bij de bouwondernemingen. Slechts 21% van de bevraagde bedrijven in het kader van de ERMG-enquête van 25 mei 2021 verklaarde de stijging van de inputkosten volledig door te berekenen in de verkoopprijzen.

Ook al zijn de bevoorradingsproblemen en de prijsstijgingen een wereldwijd probleem, toch rijst de vraag ook of het niet nodig is om maatregelen uit te werken en uit te voeren om de ondernemingen in de bouwsector te helpen om het hoofd te bieden aan deze uitzonderlijke situatie.

Het is ook belangrijk op te merken dat de bouwsector lang niet de enige economische sector is die te kampen heeft met bevoorradingsproblemen en prijsstijgingen van de materialen. Volgens de ERMG-enquête van mei 2021 zegt de helft van de bedrijven die afhankelijk zijn van bevoorrading (twee derde van de ondervraagde bedrijven) dat hun bevoorrading matig of ernstig verstoord is. In de maand mei zijn de inputkosten voor veel bedrijven ook hoger dan normaal. Dat zijn problemen waarmee de meeste economische sectoren geconfronteerd worden.

Een blijvend tekort aan arbeidskrachten in de bouwsector

De bouwsector kampt al enkele jaren met moeilijkheden om gekwalificeerd personeel te rekruteren, en dat is ook vandaag nog altijd het geval in de sector. Constructiv raamt de jaarlijkse behoefte voor de sector op 18.000 nieuwe werknemers in de bouw en voor de komende jaren wordt verder een toename van de jaarlijkse vervangingsbehoefte in de sector verwacht, als gevolg van de vergrijzing (en het aantal mensen dat op pensioen gaat) en de geplande investeringen in het kader van de "Green Deal" en het Plan voor Herstel en Veerkracht. Volgens de ERMG-enquête van 25 mei 2021 beweert 70% van de bedrijven in de bouwsector meer dan gewoonlijk problemen te ondervinden om geschikt personeel te vinden¹⁷. De bouwsector is de vierde sector die het meest door deze moeilijkheden wordt getroffen, na de sectoren die transportmateriaal vervaardigen, de landbouwsector en de logistieke sector. Er moeten bijgevolg maatregelen genomen worden om ervoor te zorgen dat bedrijven (met de vereiste kwalificaties) het nodige personeel kunnen aanwerven om in te spelen op de groeiende vraag die de sector de komende jaren verwacht, als gevolg van de herstelmaatregelen en de ambitieuze strategieën voor de renovatie van gebouwen.

¹⁶ Volgens de publicaties van de Mercuriale van de bouwmaterialen zijn de staalprijzen tussen november 2020 en mei 2021 met 24-84% gestegen (afhankelijk van het product), de prijs van houtproducten in dezelfde periode met 85-121%, terwijl de prijs van isolatiemateriaal in polyurethaan tussen 1 september 2020 en 1 mei 2021 met 50% is gestegen.

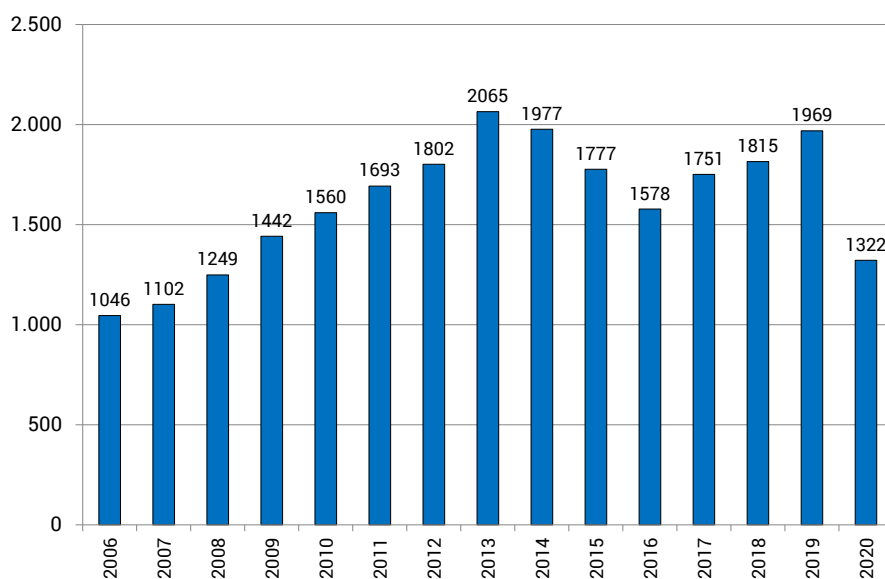
¹⁷ 34% voor alle personeelscategorieën en 36% voor specifieke profielen.

Daarom hebben de sociale partners in de bouwsector in hun vorige advies¹⁸ benadrukt dat er een nieuwe visie en strategie voor werkgelegenheid en opleiding in de bouwsector moet worden ontwikkeld en uitgevoerd, samen met alle bevoegde actoren (onderwijs, organisaties die verantwoordelijk zijn voor alternerende opleidingen, arbeidsbemiddelaars, overheidsinstanties, enz.). In hun advies hebben zij ook de specifieke richtsnoeren aangegeven die volgens hen noodzakelijk zijn om het hoofd te bieden aan de grote uitdaging waarvoor de bouwsector in de komende jaren zal komen te staan: ervoor zorgen dat bouwondernemingen kunnen beschikken over voldoende en geschoolde arbeidskrachten.

2.2.3 Realtime monitoring van faillissementen in de bouw

Over de periode 2006-2020 wordt vanaf 2014 een daling van het aantal faillissementen waargenomen, om na 2016 opnieuw te stijgen en in 2019 uit te komen op 1.969 faillissementen (cf. Grafiek 2-8). In 2020 werden slechts 1322 bedrijven failliet verklaard in de sector, een daling van 32,9% in vergelijking met 2019. Deze sterke daling van het aantal faillissementen in 2020 kan ondanks de gezondheidscrisis ingevolge het coronavirus worden verklaard door de publicatie van het koninklijk besluit in het Belgisch Staatsblad van 24 april 2020. Dit besluit voorziet in een tijdelijk uitstel van betaling voor alle ondernemingen waarvan de continuïteit wordt bedreigd door de vele crisismaatregelen die werden genomen tegen de verspreiding van het COVID-19-virus, en die niet in staking van betaling verkeerden op 18 maart 2020, de dag waarop de lockdownmaatregelen ingingen.

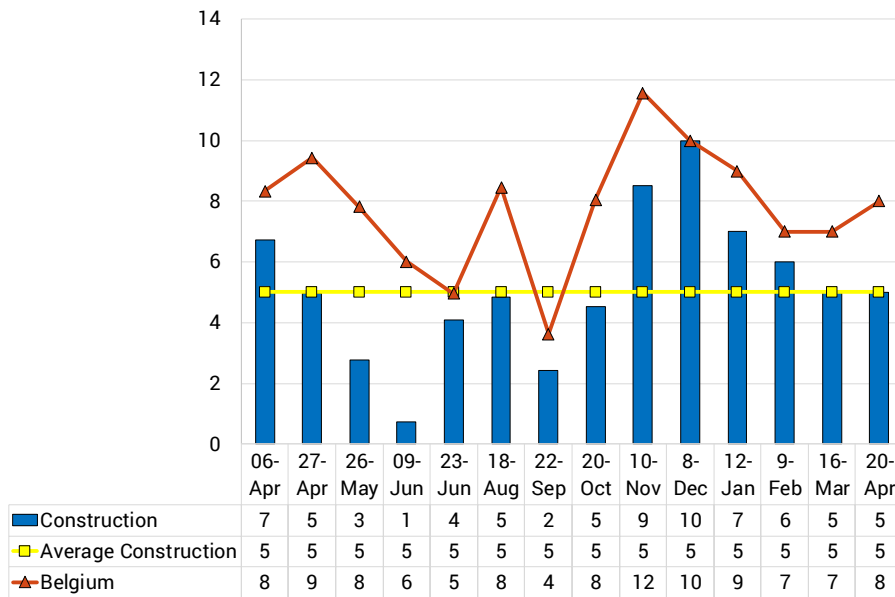
Grafiek 2-8: Aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2006-2020



Bron: CRB op basis van Statbel

¹⁸Cf. De visie van de sociale partners in de bouw om de opleidings- en werkgelegenheidsbehoeften van de sector in de komende jaren te garanderen, [CRB 2021-1301](#).

Grafiek 2-9: Evolutie van de verhouding van ondernemingen in de bouwsector die aangeven dat een faillissement waarschijnlijk of zeer waarschijnlijk is (% van het aantal respondenten)



Bron: NBB

Volgens de ERMG-enquête van april 2021 bedroeg het percentage bouwbedrijven die een faillissement in de komende weken en maanden waarschijnlijk of zeer waarschijnlijk achten 5% in de week van 24 april 2021 (vgl. Grafiek 2-9). Na een piek in december 2020 (10%), waarschijnlijk als gevolg van de onzekerheid met betrekking tot de tweede lockdown van november 2020, lijkt het faillissementsrisico van de ondernemingen in de sector dus een neerwaartse trend te vertonen en blijft het risico onder het gemiddelde van de hele Belgische economie. Van de ondernemingen die menen dat zij risico lopen failliet te gaan, verwacht 1,5% binnen de drie maanden het faillissement te moeten aanvragen en 3,5% binnen de zes maanden.

3. Evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

3.1 Globale evolutie van de werkgelegenheid in de bouwsector

Evolutie van de tewerkstelling onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers in de bouwsector¹⁹

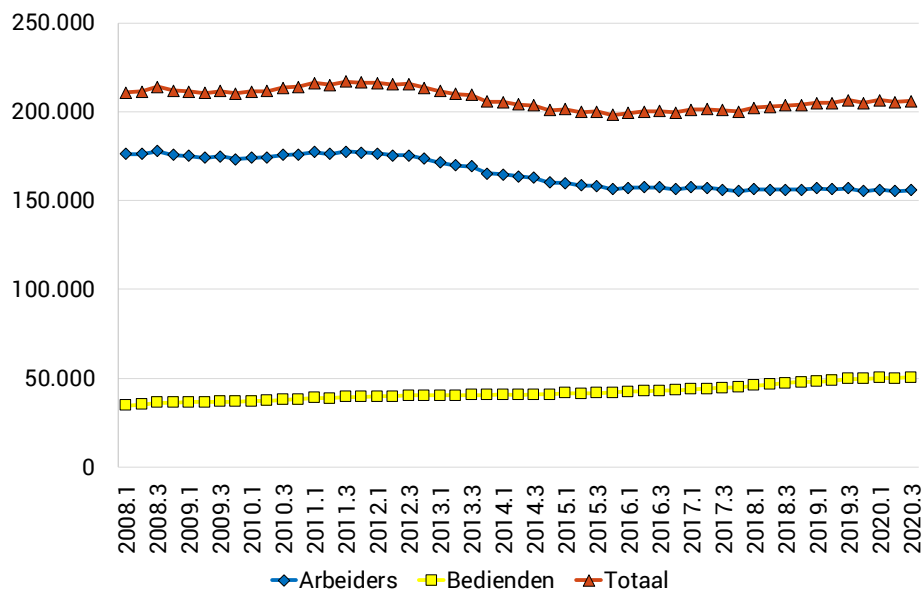
Na een periode van regressie tussen 2011 en 2015, gevolgd door een periode van stabilisatie tussen 2015 en 2017, vertoont het totale aantal werknemers in de bouwsector (die hun sociale bijdragen betalen aan de RSZ) een opwaartse trend tussen 2018 en 2020 (cf. Tabel 3-1 en Grafiek 3-1). Het aantal werknemers is zodoende gestegen van 202.339 in het eerste kwartaal van 2018 tot 206.592 in het eerste kwartaal van 2020 (+2,1%).

De werkgelegenheid in de sector daalde vervolgens lichtjes in het tweede kwartaal van 2020 (205.452 werknemers, of -0,6%), alvorens in het derde kwartaal van 2020 opnieuw te stijgen (206.187). Deze daling van het aantal werknemers in de bouwsector in het tweede kwartaal van 2020 komt overeen met de eerste lockdown in maart-april die verband houdt met de gezondheids crisis ingevolge het coronavirus. In vergelijking met het voorgaande jaar is de werkgelegenheid in de sector licht gestegen

¹⁹ Het is belangrijk op te merken dat de hierboven vermelde RSZ-gegevens enkel betrekking hebben op de werkgelegenheid die onderworpen is aan de Belgische sociale zekerheid voor werknemers.

van 205.166 werknemers in het derde kwartaal van 2019 tot 206.187 in het derde kwartaal van 2020 (+0,5%).

Grafiek 3-1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwsector 2008-2020



Bron: RSZ

Tabel 3-1 en grafiek 3-1 tonen ook aan dat het aantal werknemers in de bouwsector sinds 2008 een opwaartse trend blijft volgen, terwijl het aantal arbeiders sinds eind 2015 relatief stabiel is gebleven. Tussen het laatste kwartaal van 2015 en het derde kwartaal van 2020 is het aantal werknemers in de sector met 20,7% gestegen, terwijl het aantal arbeiders met 0,5% is gedaald. In vergelijking met vorig jaar is het aantal werknemers in de bouwsector gestegen van 49.710 in het derde kwartaal van 2019 tot 50.378 in het derde kwartaal van 2020 (+1,3%) en is het aantal arbeiders gestegen van 155.456 tot 155.809 (+0,2%).

Tabel 3-1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers (arbeiders, bedienden en totaal) in de bouwsector 2008-2020

Periode	Arbeiders	Bedienden	Totaal	Periode	Arbeiders	Bedienden	Totaal		
2008	I	176.379	34.687	211.066	2015	I	159.535	41.172	200.707
	II	176.244	35.217	211.461		II	158.511	41.450	199.961
	III	177.960	36.111	214.071		III	158.438	41.734	200.172
	IV	175.850	36.113	211.963		IV	156.546	41.742	198.288
2009	I	175.158	36.454	211.612	2016	I	157.200	42.336	199.536
	II	174.116	36.456	210.572		II	157.552	42.561	200.113
	III	174.894	36.792	211.686		III	157.546	42.974	200.520
	IV	173.504	36.836	210.340		IV	156.468	43.104	199.572
2010	I	174.299	37.159	211.458	2017	I	157.502	43.656	201.158
	II	174.454	37.303	211.757		II	157.404	44.023	201.427
	III	175.872	37.775	213.647		III	156.297	44.599	200.896
	IV	176.153	38.042	214.195		IV	155.315	44.887	200.202
2011	I	177.357	38.966	216.323	2018	I	156.334	46.005	202.339
	II	176.413	38.736	215.149		II	156.326	46.526	202.852
	III	177.597	39.438	217.035		III	156.221	47.347	203.568
	IV	177.255	39.395	216.650		IV	156.248	47.668	203.916
2012	I	176.663	39.724	216.387	2019	I	157.018	48.154	205.172
	II	175.537	39.848	215.385		II	156.457	48.618	205.075
	III	175.553	40.270	215.823		III	156.982	49.545	206.527
	IV	173.569	40.289	213.696		IV	155.456	49.710	205.166
2013	I	171.516	40.316	211.832	2020	I	156.324	50.268	206.592
	II	169.960	40.227	210.187		II	155.431	50.021	205.452
	III	169.282	40.438	209.720		III	155.809	50.378	206.187
	IV	165.254	40.463	205.717		IV			
2014	I	164.811	40.665	205.476					
	II	163.612	40.605	204.217					
	III	162.930	40.906	203.836					
	IV	160.164	40.900	201.064					

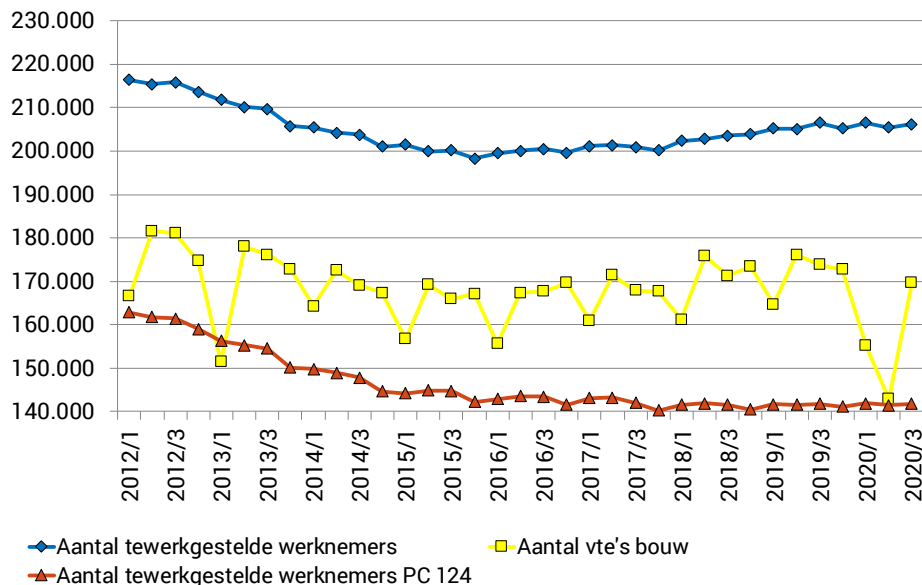
Bron: RSZ

De grafiek 3-2 toont de evolutie van het totaal aantal werknemers, het aantal werknemers in PC 124 en het aantal voltijdse werknemers. Deze grafiek toont een daling van het aantal voltijdse medewerkers in de bouwsector tussen het vierde kwartaal van 2019 en het tweede kwartaal van 2020 (-17,3%). Die sterke daling in het eerste en tweede kwartaal van 2020 komt opnieuw overeen met de eerste lockdown van maart-april die verband houdt met de gezondheidscrisis ingevolge het coronavirus. Het aantal voltijdse equivalenten herstelde zich vervolgens in het derde kwartaal van 2020 tot 169.641 VTE's (+18,7%), een niveau dat nog steeds lager is dan in het derde kwartaal van 2019 (173.814 VTE's). Het aantal werknemers in PC 124 is in de eerste drie kwartalen van 2020 stabiel gebleven, ook ten aanzien van 2019.

De daling van het aantal VTE's in de bouwsector tussen het vierde kwartaal van 2019 en het tweede kwartaal van 2020, die niet werd waargenomen voor het aantal tewerkgestelde werknemers (cf. Grafiek 3-2), wordt verklaard door het feit dat de tijdelijke werklozen niet in de "VTE"-cijfers van de RSZ zijn opgenomen. In geval van tijdelijke werkloosheid blijft de band tussen de werknemer en de werkgever bestaan, maar wordt er geen of slechts gedeeltelijk werk verricht.

Dit leidt tot een directe daling van het arbeidsvolume in voltijdse equivalenten, wat niet tot uiting komt in de gegevens met betrekking tot het aantal tewerkgestelde werknemers.

Grafiek 3-2: Tewerkstelling in de bouw (tewerkgestelde werknemers, VTE's en PC124), 2012-2020



Bron: RSZ

Volgens de laatste ERMG-enquête van 20 april 2021²⁰ verwachten de ondernemingen in de bouwsector hun aantal werknemers tegen eind 2021 met 4% te zien toenemen (tegenover gemiddeld -0,2% voor alle Belgische ondernemingen²¹).

Evolutie van de gedetacheerde werkgelegenheid in de bouwsector

De evolutie van de gedetacheerde tewerkstelling (gemeten aan de hand van het aantal gedetacheerde werknemers en het aantal gedetacheerde zelfstandigen) en de evolutie van het aantal Limosa-aangiften²² worden geïnterpreteerd aan de hand van de Constructiv-gegevens (cf. Tabel 3-2). Uit deze gegevens blijkt dat de werkgelegenheid voor gedetacheerde werknemers in 2020 verder zal krimpen (-7,8%) ten opzichte van 2019. Dit is een grotere daling dan de daling die werd vastgesteld tussen 2018 en 2019 (-3,1%). De stijging van de tewerkstelling van gedetacheerde zelfstandigen die de afgelopen jaren werd vastgesteld, kwam in 2020 tot stilstand. In vergelijking met 2019 is het aantal Limosa-zelfstandigen met 6,2% gedaald. Het totale aantal gedetacheerde werknemers (werknemers en zelfstandigen) zet zijn neerwaartse trend tussen 2019 en 2020 voort (-7,3%). Tussen 2017 en 2020 is het totale aantal gedetacheerde arbeidskrachten met 30% gedaald en het aantal gedetacheerde loontrekkenden met 38%.

Een soortgelijke evolutie wordt vastgesteld voor het aantal Limosa-aangiften dat in 2020 werd ingediend. Het totale aantal Limosa-aangiften dat in 2020 werd ingediend is met 8,4% gedaald ten opzichte van 2019. Het aantal Limosa-aangiften dat wordt ingediend voor werknemers blijft dalen

²⁰Cf. <https://www.nbb.be/nl/artikels/de-belgische-ondernemingen-signaleren-nog-steeds-een-corona-impact-op-de-omzet-maar-de>.

²¹ Het resultaat voor België wordt berekend als het gewogen gemiddelde van de resultaten voor een meer gebundelde indeling per sector, gewogen volgens het aantal werknemers in de privésector van deze industrieën van de Belgische economie.

²² De Limosa-aangifte is wettelijk verplicht voor werknemers die tijdelijk of gedeeltelijk in België komen werken (d.w.z. werknemers die gewoonlijk in een ander land dan België werken en werknemers die in een ander land dan België zijn aangeworven), alsook voor zelfstandigen die tijdelijk of gedeeltelijk naar België komen om er een zelfstandige activiteit uit te oefenen in een risicosector (bouw, vleesverwerking en schoonmaak), maar die er niet permanent wonen of gevestigd zijn.

(-11,2%), en het aantal Limosa-aangiften ingediend door zelfstandigen daalde met 1,0%, na een opwaartse trend tussen 2019 (+9,4%), 2018 (+7,0%) en 2017 (+13,5%).

Tabel 3-2: Evolutie van de Limosa-tewerkstelling (arbeiders, loontrekkenden en zelfstandigen) en Limosa-aangiften (arbeiders, loontrekkenden en zelfstandigen), 2016-2020

Werkgelegenheid	Werknemers Limosa		Loontrekkenden Limosa		Zelfstandigen Limosa	
	Aantal	Δ	Aantal	Δ	Aantal	Δ
2016	120.370		101.168		21.458	
2017	121.216	0,7%	100.297	-0,9%	23.203	8,1%
2018	94.162	-22,3%	71.120	-29,1%	24.971	7,6%
2019	91.225	-3,1%	67.010	-5,8%	26.379	5,6%
2020	84.600	-7,3%	61.753	-7,8%	24.745	-6,2%

Aangiften	Werknemers Limosa		Loontrekkenden Limosa		Zelfstandigen Limosa	
	Aantal	Δ	Aantal	Δ	Aantal	Δ
2016	505.443		410.202		95.241	
2017	508.655	0,6%	400.586	-2,3%	108.069	13,5%
2018	452.028	-11,1%	336.408	-16,0%	115.620	7,0%
2019	458.140	1,4%	331.668	-1,4%	126.472	9,4%
2020	419.829	-8,4%	294.621	-11,2%	125.208	-1,0%

Bron: Constructiv

De daling van het aantal aangegeven gedetacheerde arbeiders (ingevolge de daling van het aantal gedetacheerde loontrekkenden) tussen 2017 en 2019 kan worden verklaard door het Plan voor Eerlijke Concurrentie dat onder de regering Michel in juli 2015 is goedgekeurd (en nu bijna volledig is uitgewerkt), en door de opeenvolgende verlagingen van de sociale lasten die in 2017, 2018 en 2020 werden toegekend.

Hoewel de strijd tegen oneerlijke concurrentie nog lang niet gestreden is in de bouwsector, wijst de sinds 2017 waargenomen dalende trend van het aantal aangegeven gedetacheerde werknemers erop dat (terwijl het aantal werknemers in de sector toeneemt) de maatregelen die zijn genomen in het kader van het Plan voor Eerlijke Concurrentie, een overeenkomst waarover de sociale partners en de regering hebben onderhandeld, hun vruchten afwerpen en dat de inspanningen op dit vlak uitgebreid moeten worden. De daadwerkelijke en efficiënte strijd tegen sociale dumping en sociale fraude (met inbegrip van misbruiken in verband met detachering en buitenlandse onderaannemingen, schijnzelfstandigen en zwartwerk in uitkeringssystemen) blijft immers een absolute prioriteit voor de sociale partners in de bouwsector. Dit impliceert onder meer een versterkte controle van de regels tijdens de uitvoering van de bouwwerken, alsmede inspecties met de nodige middelen, zowel wat de controle van de sociale wetten als wat het welzijn op het werk betreft.

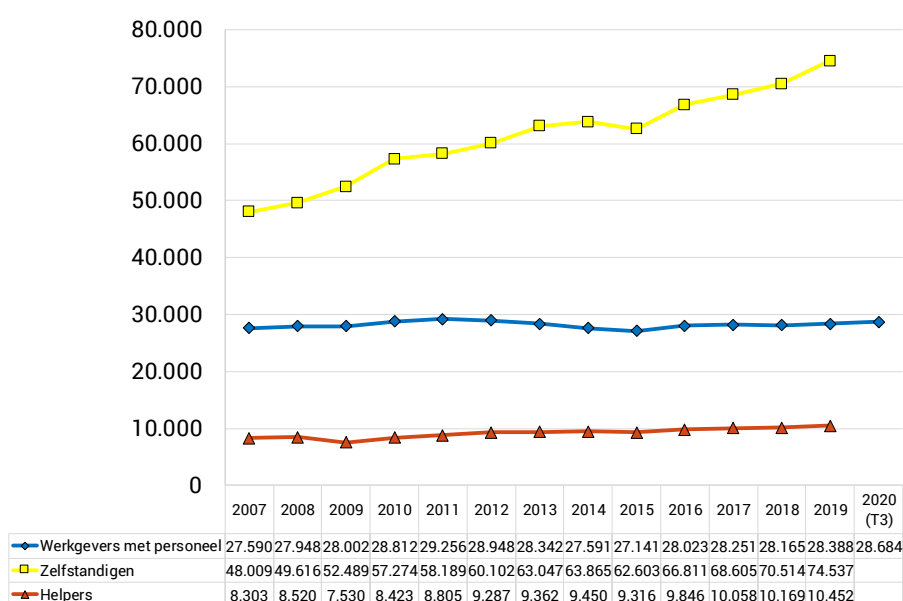
Er moet echter op gewezen worden dat de scherpe daling die tussen 2017 en 2018 werd waargenomen, onder meer te danken is aan een betere beschrijving van de bouwactiviteiten in de nieuwe versie van de Limosa-aangifte, die sinds 1 januari 2018 wordt gebruikt, en dat de coronacrisis een aandeel heeft gehad in de daling van het aantal gedetacheerde arbeidskrachten in 2020, zowel bij de werknemers als bij de zelfstandigen. Als gevolg van de gezondheids crisis hadden bouwondernemingen enerzijds minder gedetacheerde werknemers nodig, en anderzijds was het voor deze werknemers moeilijk om België binnen te komen, door maatregelen zoals verplichte quarantaine, en door het sluiten van de grenzen.

Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector

Grafiek 3-3 laat zien dat het aantal werkgevers met personeel in de bouwsector sinds 2007 relatief stabiel is gebleven, en dat het aantal werkgevers onder de 30.000 blijft. Deze trend zich voort in 2020. Na een stijging in het eerste kwartaal van 2020 (+0,9%), daalt het aantal werkgevers met personeel in het tweede kwartaal van 2020 (-1,1%), om vervolgens in het derde kwartaal weer te stijgen (+1,2%) en het niveau van het eerste kwartaal van 2020 te overschrijden.

Het aantal zelfstandigen en het aantal helpers in de bouwsector blijft een stijgende tendens vertonen. In 2019 zijn er 74.537 zelfstandigen en 10.452 helpers in de bouwsector, wat neerkomt op een stijging van het aantal zelfstandigen en helpers met respectievelijk 5,7% en 2,8% ten opzichte van 2018 en 55,3% en 25,9% ten opzichte van 2007.

Grafiek 3-3: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel (2007-2020.T3) en zelfstandigen (2007-2019) in de bouwsector



Bron: RSZ en RSVZ

Het is ook belangrijk op te merken dat de bouwsector hoofdzakelijk uit kleine en middelgrote ondernemingen bestaat (cf. Tabel 3-3). Werkgevers met minder dan 5 werknemers vertegenwoordigen 70% van de bouwsector en slechts 1,78% van de werkgevers in de sector stelt meer dan 50 werknemers te werk.

Tabel 3-3: Verdeling van de werkgevers in de bouwsector naar gelang het aantal werknemers dat werd tewerkgesteld in het derde kwartaal van 2020

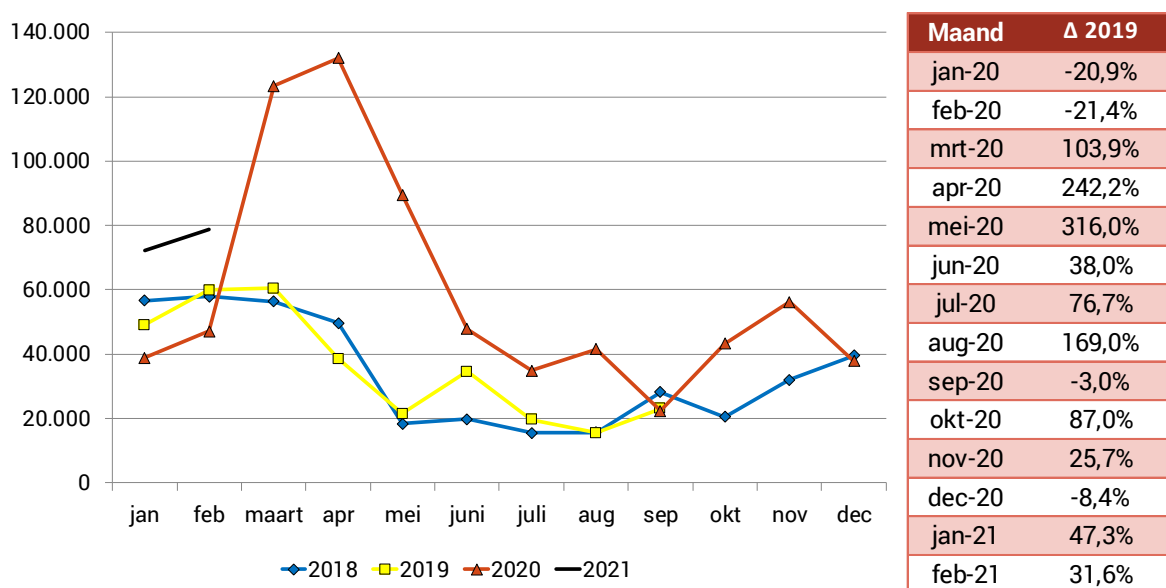
	Uitsplitsing werkgevers volgens aantal werknemers								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
Aantal	20.271	4.256	2.394	1.253	292	124	78	12	4
Aandeel	70,67%	14,84%	8,35%	4,37%	1,02%	0,43%	0,27%	0,04%	0,01%
Gecumuleerd	70,67%	85,51%	93,85%	98,22%	99,24%	99,67%	99,94%	99,99%	100,00%

Bron: RSZ

3.1.1 Real time evolutie en monitoring (ERMG) van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector

Het aantal tijdelijke werklozen is in maart en april 2020 sterk gestegen ten opzichte van februari 2020 (+180,1%) en ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (+103,9% in maart en +242,2% in april). In april 2020 bedroeg het aantal tijdelijke werklozen 132.052. In de daaropvolgende maanden van 2020 (met uitzondering van september en augustus) bleef het aantal tijdelijke werklozen ruim boven dat van het jaar voordien in dezelfde periode. De sterke stijging van de tijdelijke werkloosheid in de bouwsector tussen maart 2020 en mei 2020 is het gevolg van de eerste lockdown ingevolge de gezondheids crisis die begon op 18 maart 2020. Hoewel de tijdelijke werkloosheid in de tweede helft van 2020 en begin 2021 boven het normale niveau bleef, was het effect van de tweede lockdown op de bouwsector minder groot dan bij de eerste lockdown²³.

Grafiek 3-4: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid van werknemers in de bouwindustrie van januari 2018 tot februari 2020 (links) en vergeleken met een "normaal" jaar* (rechts)



*Dat wil zeggen, vergeleken met dezelfde periode in 2019.

Bron: CRB op basis van de RVA

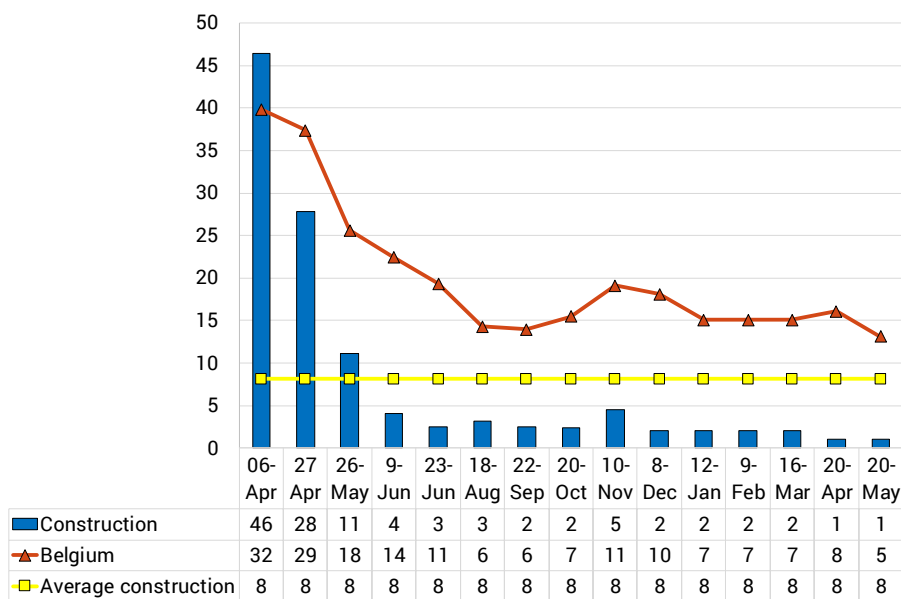
Volgens de laatste ERMG-enquête²⁴ was 1% van de werknemers in de bouwsector tijdelijk werkloos op 25 mei 2021²⁵, tegenover 5% tijdens de tweede lockdown van november 2020 en 28 tot 46% tijdens de eerste lockdown van maart 2020. Grafiek 3-5 laat ook zien dat de bouwsector het sinds de week van 27 april 2020 beter doet dan het gemiddelde voor de Belgische economie (5% tijdelijke werkloosheid in de week van 25 mei 2021).

²³ Voor meer details cf. CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2020), Impact van de tweede lockdown op de bouwsector (Enquête ERMG), [CRB 2020-2507](#).

²⁴Cf. <https://www.nbb.be/nl/artikels/de-belgische-ondernemingen-signaleren-nog-steeds-een-corona-impact-op-de-omzet-maar-de>.

²⁵ De cijfers van de ERMG-enquête voor tijdelijke werkloosheid omvatten zowel tijdelijke werkloosheid om economische redenen als tijdelijke werkloosheid wegens overmacht door het coronavirus.

Grafiek 3-5: Evolutie van het percentage tijdelijk werkloze medewerkers in de bouwsector (in% van het totale personeelsbestand van de bedrijven die deelnemen aan de ERMG-enquête)

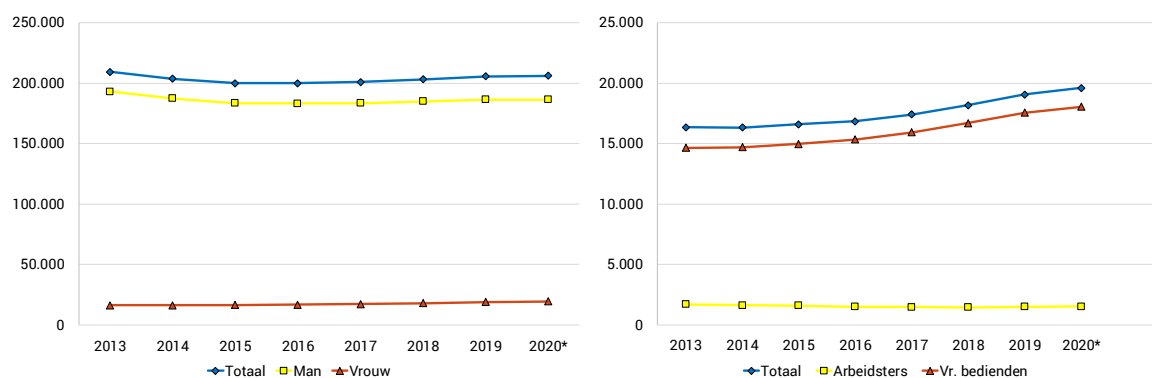


Bron: NBB

3.1.2 Vrouwen in de bouwsector

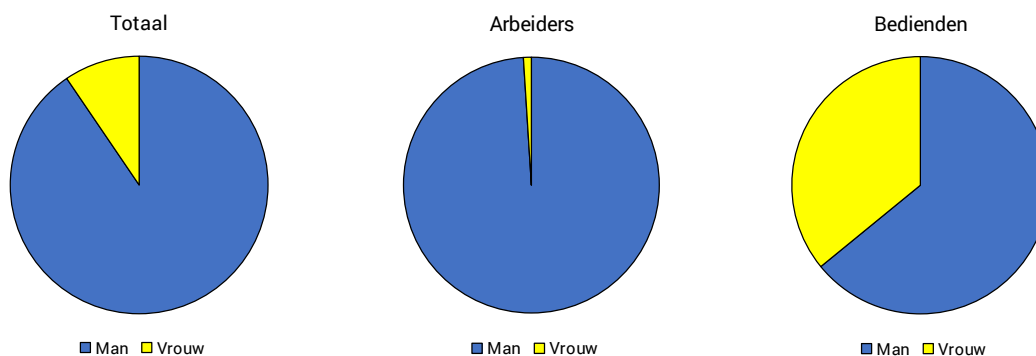
Het aantal vrouwelijke werknemers in de bouwsector is tussen 2013 en 2020 voortdurend gestegen (+19,9%), terwijl het totale aantal werknemers in de sector in dezelfde periode met 1,6% is gedaald (cf. Grafiek 3-6a). Tussen 2013 en 2020 is het aantal vrouwen in de sector gestegen van 16.345 tot 19.593 en het percentage vrouwen onder de werknemers in de bouw steeg van 7,8% in 2013 tot 9,5% in 2020.

Grafiek 3-6: (a) Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers per geslacht (links) en b) evolutie van het aantal vrouwelijke werknemers (rechts) in de bouwsector, 2013-2020



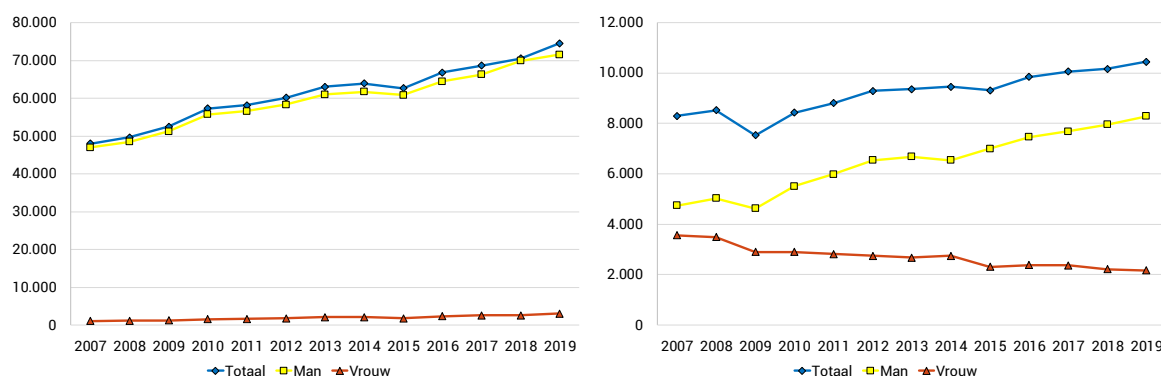
Bron: RSZ

Hoewel de sector steeds meer vrouwen aantrekt, blijft hij overwegend mannelijk. Grafiek 3-7 laat duidelijk zien dat het percentage vrouwen in de sector in het derde kwartaal van 2020 beperkt blijft (9,5%), vooral bij de arbeidsters (1%). De overgrote meerderheid van de 19.641 vrouwen die in het derde kwartaal van 2020 in de bouwsector werkten, werkte als bediende (18.081, of 92,1%) en slechts 1.560 (of 7,9%) als arbeidster. Wat de evolutie betreft, is het aantal arbeidsters in de sector tussen 2013 en 2020 verder gedaald met 10,1%, terwijl het aantal vrouwelijke bedienden in dezelfde periode met 23,4% is gestegen (cf. Grafiek 3-5b).

Grafiek 3-7: Het percentage vrouwen onder de werknemers in de bouwsector (totaal, arbeiders en bedienden) in het derde kwartaal van 2020

Bron: CRB op basis van de RSZ

Het percentage vrouwen in de bouwsector bij de zelfstandigen en helpers ligt eveneens laag (cf. Grafiek 3-8a). In 2019 vertegenwoordigden de vrouwen 4,1% van de zelfstandigen en 20,7% van de helpers in de sector. Qua evolutie toont grafiek 3-8b dat het aantal zelfstandige vrouwen in de sector is gestegen van 1.058 in 2007 tot 3.029 in 2019 (een stijging van 186,3%), terwijl het aantal vrouwelijke helpers is gedaald van 3.560 in 2007 tot 2.168 in 2019 (een daling van 39,1%). Tussen 2018 en 2019 is het aantal vrouwelijke zelfstandigen met 16,2% gestegen, terwijl het aantal vrouwelijke helpers met 2,1% is gedaald.

Grafiek 3-8: Evolutie (a) van het aantal zelfstandigen (links) en (b) van het aantal helpers (rechts) in de bouwsector, 2007-2019

Bron: RSVZ

4. Bouw- en verbouwingsvergunningen

Het aantal uitgereikte bouw- en renovatievergunningen is een goede barometer voor de toekomstige bouwactiviteit. Daarom wordt in dit rapport de evolutie van het aantal uitgereikte bouw- en renovatievergunningen voor woningbouw en utiliteitsbouw beschreven.

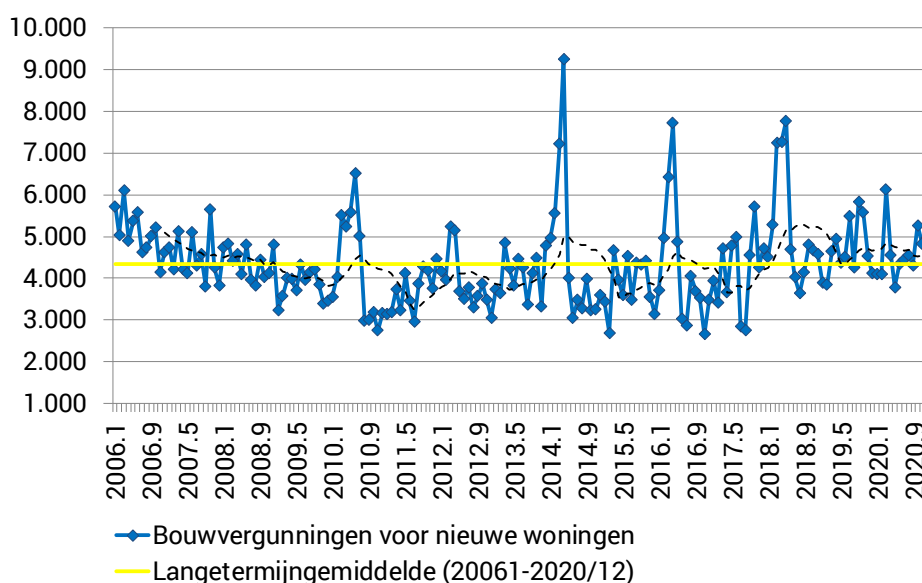
De laatste verschenen gegevens gaan over de bouwvergunningen voor de maand februari 2021, wat betekent dat de aanvragen voor deze vergunningen dateren van eind 2020. Op basis van de beschikbare gegevens kan zodoende worden nagegaan welk effect de coronacrisis heeft op de bouw- en renovatieplannen in de residentiële en niet-residentiële sector in 2020. Aangezien de gezondheidssituatie echter nog niet is genormaliseerd, is het nog onzeker waartoe deze voornemens in 2021 zullen leiden. Het is nog niet mogelijk om te zeggen of de in 2020 waargenomen tendensen op de vastgoedmarkt zich in 2021 zullen voortzetten.

4.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële en niet-residentiële gebouwen

4.1.1 Vergunningen voor nieuwe residentiële gebouwen

In 2020 zijn bouwvergunningen uitgereikt voor 28.645 woongebouwen (+4,3% ten opzichte van 2019). Voor nieuwe woningen werden er in 2020 bouwvergunningen uitgereikt voor 55.446 woningen tegenover 55.849 in 2019 (wat neerkomt op -0,5% ten aanzien van 2019²⁶).

Grafiek 4-1: Evolutie van de bouwvergunningen 2006/1-2020/12 voor nieuwe woningen



Bron: CRB op basis van Statbel

Grafiek 4-1 (blauwe lijn) laat echter zien dat de evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwe woongebouwen regelmatig aanzienlijke pieken vertoont, zowel in positieve als in negatieve zin²⁷. Daarom is het relevant om het voortschrijdend gemiddelde te analyseren over 12 maanden. Dit gemiddelde van uitgereikte bouwvergunningen voor de bouw van nieuwe woningen (cf. stippelijne van grafiek 4-1) is in 2020 iets gedaald ten opzichte van 2019, maar ligt nog steeds boven het langetermijngemiddelde (4.339 uitgereikte vergunningen per maand, of 52.063 uitgereikte vergunningen per jaar).

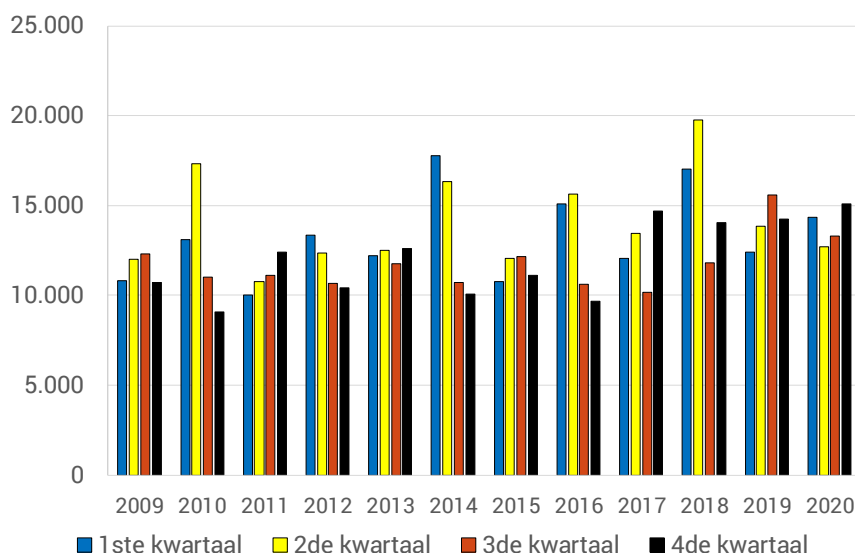
Uit de kwartaalanalyse in grafiek 4-2 blijkt dat het aantal vergunningen dat werd uitgereikt voor de bouw van nieuwe woningen in de loop van 2020 tussen het eerste (14.485) en het tweede kwartaal (12.691) met 12,4% daalde, waarna een stijging van 18,8% volgde tussen het tweede en het vierde kwartaal van 2020. In het vierde kwartaal werden 15.076 nieuwe woningen vergund.

²⁶ We zien dat 2019 over het algemeen al een slecht jaar is, aangezien er 10,9% minder vergunningen zijn uitgereikt in vergelijking met 2018.

²⁷ Het is zo dat er reeds in eerdere rapporten werd op gewezen dat de toenemende energievereisten niet los staan van dit gegeven. Deze maatregelen inzake energie-eisen vertalen zich in een massale vraag naar vergunningen in de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding, gevolgd door de daadwerkelijke uitreiking van de vergunningen tijdens de eerste maanden van het jaar (bv. sterke stijging in december 2017 vóór de inwerkingtreding op 1 januari 2018 van strengere energie-eisen voor woningen in Vlaanderen). Dit fenomeen, dat we elke keer hebben gezien bij de inwerkingtreding van strengere energie-eisen, werd ook waargenomen, weliswaar in veel mindere mate, ingevolge de nieuwe eisen van 2020.

Grafiek 4-2 toont anderzijds dat het eerste kwartaal van 2020 wordt gekenmerkt door een stijging (+17,0%) van het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor de bouw van nieuwe woningen, ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019, gevolgd door een daling in het tweede (-8,0%) en derde kwartaal van 2020 (-14,4%) ten opzichte van het voorgaande jaar en een stijging (+6,7%) in het vierde kwartaal.

Grafiek 4-2: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (tot het 4^e trimester van 2020)

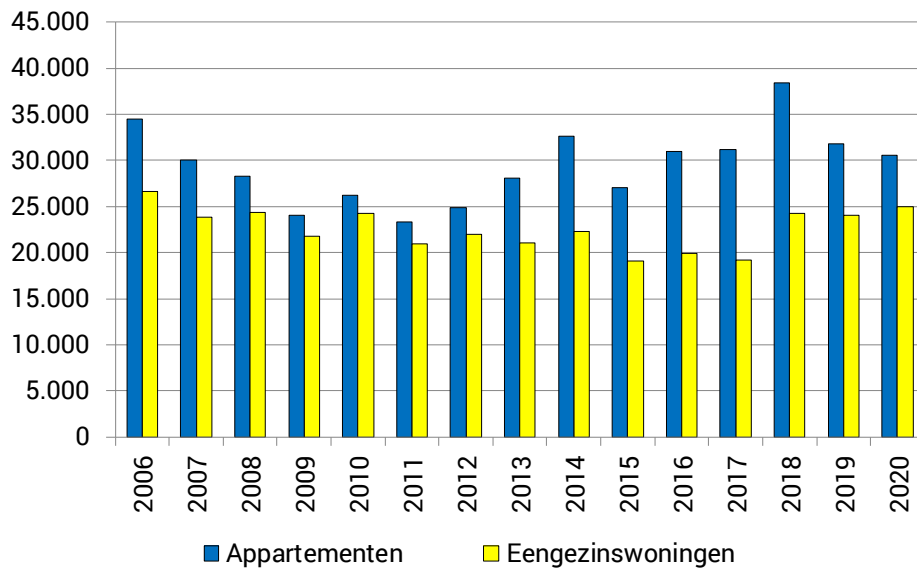


	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar
2020.T1	2,5%	17,0%
2020.T2	12,4%	-8,0%
2020.T3	4,8%	-14,4%
2020.T4	13,4%	6,7%

Bron: CRB op basis van Statbel

Uitgesplitst per woonvorm zijn er sinds 2003 meer vergunningen uitgereikt voor de bouw van nieuwe appartementen dan voor de bouw van nieuwe eengezinswoningen²⁸. De evolutie van deze twee woonvormen in België is de laatste jaren inderdaad uiteenlopend in het voordeel van de appartementen. Ook in 2020 blijft het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor de bouw van appartementen aanzienlijk hoger dan voor de bouw van eengezinswoningen (cf. Grafiek 4-3), maar de trend ten voordele van appartementen lijkt in 2019-2020 iets af te zwakken in vergelijking met de periode 2015-2018. In 2020 werden vergunningen uitgereikt voor de bouw van 30.529 appartementen (goed voor 55% van het totale aantal uitgereikte vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen, tegenover 56,9% in 2019, 61,3% in 2018 en 62,0% in 2017) en 25.017 eengezinswoningen.

²⁸ In de jaren 2010-2011 lagen beide ongeveer op hetzelfde niveau.

Grafiek 4-3: Evolutie van de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen per kwartaal (tot het 4^{de} kwartaal van 2020)

Bron: Statbel

In vergelijking met 2019 wordt in 2020 een daling van de vergunningen voor nieuwe appartementen met 4% (of 1.275 extra wooneenheden) vastgesteld, terwijl de vergunningen voor eengezinswoningen met 4% (of 972 extra wooneenheden) zijn toegenomen. De daling van het aantal uitgereikte vergunningen voor nieuwe wooneenheden in 2020 ten opzichte van 2019 is dan ook toe te schrijven aan de daling van de nieuwbouw van appartementen in 2020.

Impact van de coronacrisis op het aantal uitgereikte residentiële bouwvergunningen in 2020

Uit de hierboven geanalyseerde gegevens blijkt dat de lockdown van april-mei 2020 een negatieve maar tijdelijke impact heeft gehad op het aantal bouwvergunningen voor woningen dat in 2020 is uitgereikt. De daling van het aantal uitgereikte vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen deed zich vooral voor in het tweede en derde kwartaal van 2020, en vooral in april en mei 2020.

Dit kan gedeeltelijk worden verklaard door het feit dat de gezondheids crisis ingevolge het coronavirus het niet toeliet om de procedures voor het uitreiken van stedenbouwkundige en milieuvergunningen normaal voort te zetten, waardoor het uitreiken van vergunningen vertraging heeft opgelopen. De sluiting van sommige administraties of een kleinere personeelsbezetting (als gevolg van de door de federale regering opgelegde maatregelen inzake social distancing en verplicht telewerken) hebben rechtstreekse gevolgen gehad voor de behandeling van de aanvragen voor milieu- en stedenbouwkundige vergunningen in de drie gewesten van het land. De gewestelijke regeringen hebben met name besloten om bepaalde termijnen voor het uitreiken van milieuvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen tussen maart en juni 2020 tijdelijk op te schorten en te verlengen²⁹, wat te merken was in het tweede kwartaal van 2020.

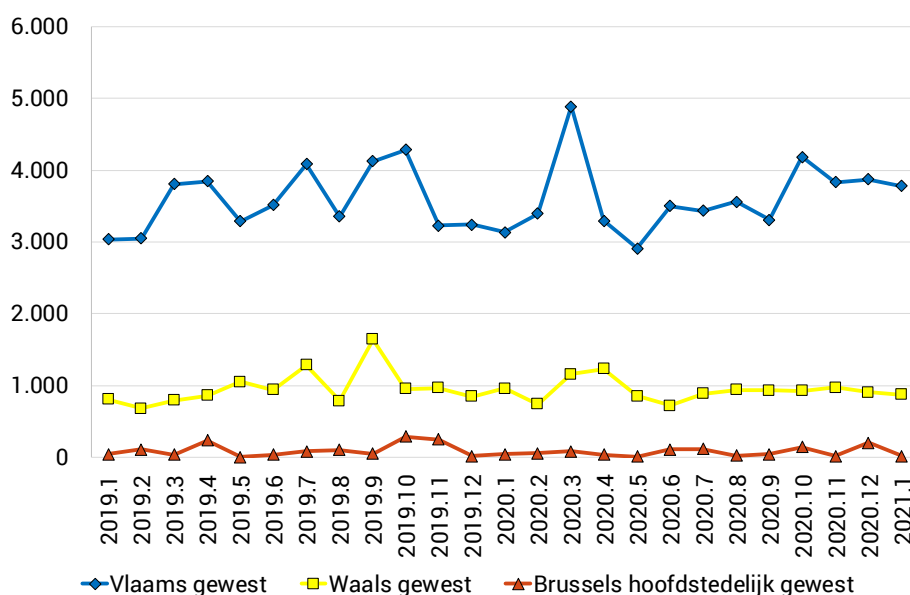
²⁹ Zo heeft de Brusselse regering van 16 maart 2020 tot 16 juni 2020 bijvoorbeeld alle verplichte termijnen en vormen van beroep die zijn vastgelegd in de hele Brusselse wet- en regelgeving tijdelijk opgeschort en tussen 16 juni en 31 maart bepaalde termijnen verlengd voor het uitreiken van milieu- en stedenbouwkundige vergunningen (bron: [Leefmilieu Brussel](#)). De Waalse regering heeft bij bijzonder volmachtenbesluit vanaf 18 maart 2020 ook tijdelijk alle verplichte termijnen en beroepsprocedures opgeschort.

De lichte toename van eengezinswoningen in 2020 ten opzichte van de trend van de voorbije jaren kan ook gedeeltelijk worden verklaard door de gezondheidscrisis ingevolge het coronavirus. Als gevolg van de verschillende lockdowns en beperkingen met betrekking tot deze crisis, lijkt de vraag naar ruimere woningen (inclusief een kantoor om thuis te werken) en naar woningen met een buitenruimte (tuin of terras) te zijn toegenomen. Het valt nog te bezien of deze trend in 2021 zal toe- of afnemen (met name ingevolge de vaccinatie). Een andere verklaring voor de sterkere toename van eengezinswoningen ten opzichte van appartementen in 2020 kan te maken hebben met het feit dat de bouw van eengezinswoningen meestal door particulieren wordt ondernomen, terwijl de bouw van appartementen vaak in handen is van projectontwikkelaars en investeerders. Appartementprojecten kunnen zijn uitgesteld vanwege de onzekerheid door de crisis. Projectontwikkelaars vreesden bijvoorbeeld dat zij geen kopers zouden vinden, dat zij met financieringsproblemen zouden worden geconfronteerd, of dat zij te maken zouden krijgen met vertragingen bij het uitreiken van vergunningen (cf. supra).

Regionale analyse van de evolutie van de bouwvergunningen voor residentiële gebouwen

De stijging op nationaal niveau van het aantal bouwvergunningen voor nieuwe woongebouwen tussen 2019 en 2020 wordt waargenomen in elk van de drie gewesten (+4,8% in het Vlaams Gewest, +3,0% in het Waals Gewest en +10,1% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Er worden tussen de drie gewesten wel verschillen waargenomen met betrekking tot de toegestane woningen (cf. Grafiek 4-4). Het aantal bouwvergunningen voor nieuwe woningen tussen 2019 en 2020 is inderdaad gestegen in Vlaanderen (+1,0%), terwijl het aantal is gedaald in Wallonië (-3,3%) en sterk is gedaald in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (-27,9%).

Grafiek 4-4: Evolutie van het aantal bouwvergunningen dat werd uitgereikt voor de bouw van nieuwe woningen, per gewest, 2019/1-2021/1



Bron: Statbel

In Vlaanderen was het effect van het coronavirus op de bouw van nieuwe woningen voelbaar in april (-32,6% ten opzichte van de vorige maand) en in mei 2020 (-11,7%). Eind 2020 lijkt er zich niettemin een terugkeer naar een normaal niveau en zelfs een opwaartse trend af te tekenen (die begin 2021 wordt bevestigd). In Wallonië deed de daling van het aantal vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen zich een maand later voor, in mei (-30,7%) en in juni (-15,0%). De gegevens die beschikbaar zijn op het moment dat dit rapport wordt opgesteld, laten niet toe om een duidelijk herstel in Wallonië te bevestigen. Gezien de sterke maandelijkse schommelingen in het Gewest, kan het effect van de lockdown in het voorjaar van 2020 op het Brussels Gewest niet duidelijk worden vastgesteld.

Tussen 2019 en 2020 daalt het aantal toegekende vergunningen voor de bouw van appartementen in de drie gewesten (-1,3% in het Vlaams Gewest, -10,2% in het Waals Gewest en -31,2% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), terwijl het aantal vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen een omgekeerde trend volgt (resp. +4,3%, +3,3% en +31,3%).

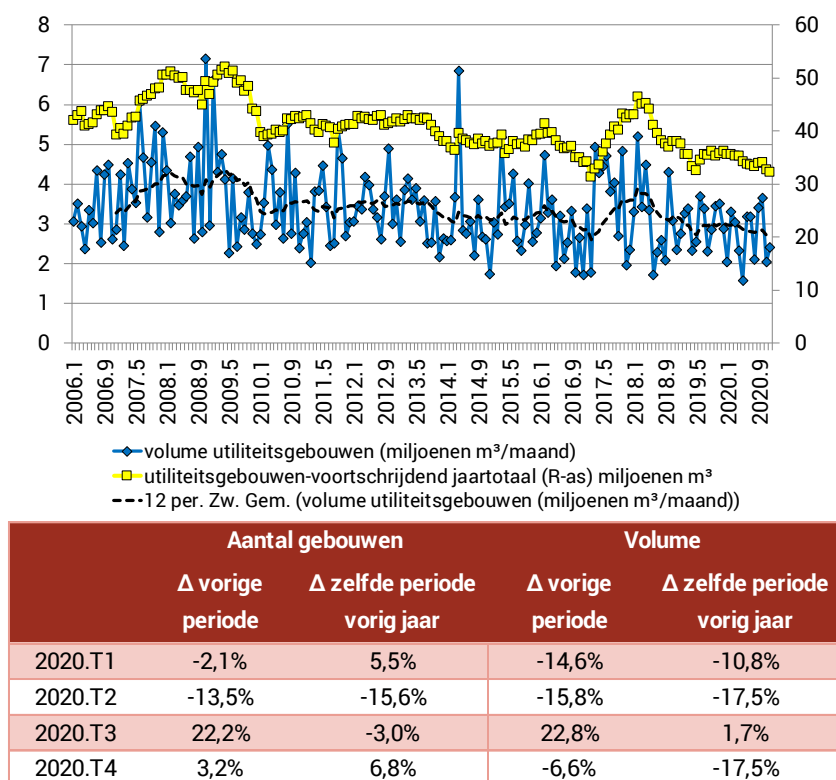
4.1.2 Vergunningen voor nieuwe utiliteitsgebouwen

Twee parameters zijn van belang voor nieuwe utiliteitsgebouwen: het aantal gebouwen en het bouwvolume. Wat de eerste factor betreft, zijn in 2020 bouwvergunningen uitgereikt voor 6.384 utiliteitsgebouwen. In vergelijking met 2019, toen 6.497 bouwvergunningen werden uitgereikt, is dit een daling van 1,7%.

Wat de tweede factor betreft, blijkt uit grafiek 4-5 dat het voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden van het volume utiliteitsgebouwen (stippelijijn, in m³) tussen februari 2018 en december 2020 een neerwaartse tendens vertoonde. Het voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden daalde meer bepaald van februari 2018 tot mei 2019, waarna het tussen juni en september 2019 lichtjes steeg en vanaf oktober 2019 opnieuw begon te dalen. De neerwaartse trend die zich sinds begin 2018 aftekende, heeft zich dus voortgezet in 2019 en 2020.

In 2020 zijn er bouwvergunningen uitgereikt voor de bouw van 32,2 miljoen m³ niet-residentiële gebouwen, tegenover 36,3 in 2019 (wat neerkomt op een daling van 11,3% ten opzichte van 2019). In vergelijking met het vorige kwartaal is het volume van de utiliteitsbouw in het eerste kwartaal van 2020 met 14,6% gedaald, in het tweede kwartaal met 15,8% en in het vierde kwartaal met 6,6%. Enkel tussen het tweede en derde kwartaal van 2020 werd een stijging (+22,8%) opgetekend. Qua gebouwd volume werd ook een daling ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar waargenomen in het eerste (-10,8%), tweede (-17,5%) en vierde kwartaal (-17,5%) van 2020.

Grafiek 4-5: Evolutie van de bouwvergunningen 2006/1-2020/12 voor nieuwe utiliteitsgebouwen



Bron: CRB op basis van Statbel

De gemiddelde omvang van utiliteitsbouwprojecten bereikte tussen maart 2017 en februari 2018 een zeer hoog niveau (ongeveer 10.000 m³/project). Daarna volgde een forse achteruitgang van de gemiddelde omvang van de bouwprojecten. In het vierde kwartaal van 2020 bedroeg de gemiddelde projectomvang 4.667 m³, tegenover 6.042 in het vierde kwartaal van 2019 (wat neerkomt op een daling van 22,8%). In de twaalf maanden tot december 2020 is de gemiddelde omvang teruggevallen tot een niveau van 5.055 m³ per utiliteitsbouwproject, tegenover 5.609 in 2019.

Impact van de coronacrisis op het aantal bouwvergunningen voor utiliteitsgebouwen uitgereikt in 2020

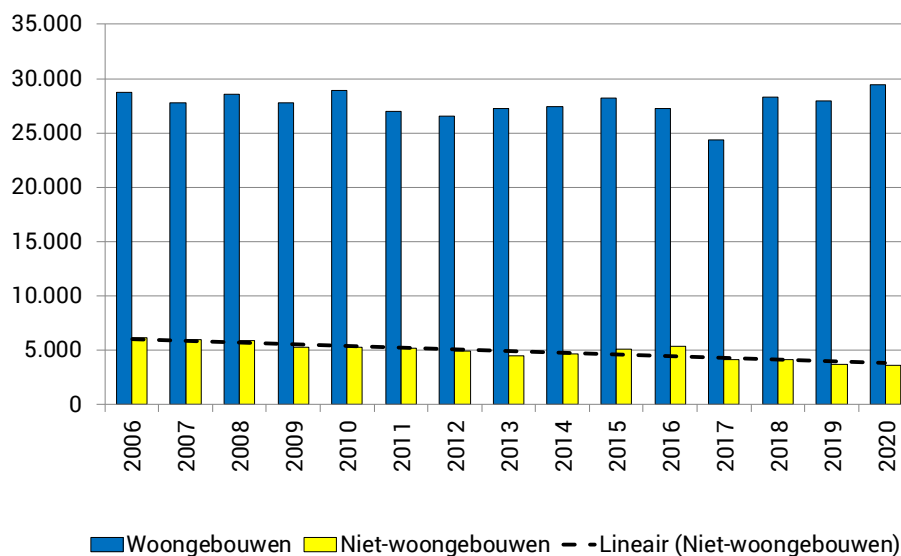
Uit de hierboven geanalyseerde gegevens blijkt dat de lockdowns in het voorjaar van 2020 en in november 2020 een negatief effect hebben gehad op het aantal bouwvergunningen voor utiliteitsgebouwen dat werd uitgereikt in 2020, alsook op het niet-residentiële bouwvolume. De daling van het aantal toegekende vergunningen qua volume voor de bouw van nieuwe utiliteitsgebouwen is merkbaar in het eerste, tweede en vierde kwartaal van 2020.

De coronacrisis lijkt ook een groter effect te hebben gehad op de utiliteitsbouw dan op de woningbouw. Het volume en het aantal vergunningen voor utiliteitsbouw is in 2020 respectievelijk gedaald met 11,3% en 1,7% ten opzichte van 2019, terwijl het aantal gebouwde woningen in dezelfde periode slechts met 0,5% is gedaald.

Naast de vertragingen die verband houden met het uitreiken van vergunningen (cf. supra) kan deze uitgesproken daling van het aantal, maar vooral van het volume van de niet-residentiële nieuwbouw ten minste gedeeltelijk worden verklaard door het onzekere klimaat en de slechte financiële gezondheid van sommige bedrijven ingevolge de maatregelen die zijn genomen ter bestrijding van de gezondheids crisis ingevolge het coronavirus (lockdown, sluiting van niet-essentiële handelszaken, enz.), maar ook door de veralgemening en de massale toename van het structureel telewerk tijdens het jaar 2020. Al deze factoren samen scheppen een klimaat dat niet bevorderlijk is voor investeringen in de bouw van nieuwe (grote) niet-residentiële gebouwen.

4.2 Vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen

Zoals steeds moet worden benadrukt dat deze gegevens betreffende de vergunningen voor renovaties slechts een gedeeltelijk beeld geven van de evolutie op dat vlak. Heel wat renovaties gebeuren zonder dat een vergunning moet worden aangevraagd.

Grafiek 4-6: Evolutie van de toegestane renovaties in de residentiële en de niet-residentiële sector in België, 2006-2020

	Woongebouwen		Niet-woongebouwen	
	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar	Δ vorige periode	Δ zelfde periode vorig jaar
2020.T1	16,9%	15,0%	-0,5%	3,0%
2020.T2	-12,9%	-8,8%	-11,7%	-22,6%
2020.T3	15,3%	5,2%	26,8%	-3,0%
2020.T4	-4,3%	12,3%	-1,4%	9,8%

Bron: CRB op basis van Statbel

Evolutie van de vergunningen voor renovaties van residentiële en niet-residentiële gebouwen

In 2020 werden er 29.456 renovaties van woongebouwen toegestaan (cf. Grafiek 4-6). In vergelijking met 2019 is dit een stijging van het aantal toegestane renovaties met 5,5%³⁰. Op kwartaalniveau werd een stijging van het aantal uitgereikte vergunningen voor renovaties waargenomen in het eerste (+15,0%), derde (+5,2%) en vierde (+12,3%) kwartaal van 2020 ten opzichte van 2019, waarbij alleen het tweede kwartaal een daling (-8,8%) van het aantal verleende vergunningen vertoonde ten opzichte van 2019.

In 2020 werden er 3.543 renovaties voor woningen toegestaan. In vergelijking met 2019 betekent dit een daling met 4,3% voor niet-residentiële gebouwen, in vergelijking met 2019. De neerwaartse trend van het aantal toegestane renovaties voor niet-residentiële gebouwen, die in 2016 begon, zet zich voort in 2020.

³⁰ Het dient gezegd dat de stijging van het aantal vergunningen voor renovaties van woongebouwen in 2020 ten opzichte van 2019 positief is voor het werkvolume in de bouwsector, maar ook voor de kwaliteit van de woningen, rekening houdend met de gemiddelde ouderdom van de Belgische woningen en de renovatiebehoeften die daarmee gepaard gaan.

Impact van de coronacrisis op het aantal renovatievergunningen voor residentiële en niet-residentiële gebouwen uitgereikt in 2020

De toegestane renovaties voor woongebouwen hebben minder geleden onder de coronacrisis dan de nieuwbouwwoningen (zie punt 4.1.1). Dit kan in verband worden gebracht met twee zaken. Enerzijds is het percentage werknemers dat thuis werkt (telewerk) sterk gestegen tijdens de periode van de gezondheids crisis. Deze werknemers besteedden meer aandacht aan de kwaliteit en het comfort van hun woning en besloten die te verbeteren. Anderzijds werken de steeds hogere energie-eisen renovaties in de hand. Het aantal renovatievergunningen voor woningen is echter ook gedaald tijdens de eerste lockdown, als gevolg van de verlenging van de termijnen door de drie gewesten (cf. punt 4.1.1).

Ook hier had de coronacrisis een grotere impact op de niet-residentiële sector, met name door het ongunstig investeringsklimaat voor niet-residentiële gebouwen als gevolg van de gezondheids crisis en de maatregelen die in dit kader werden genomen (cf. supra).

5. Evolutie van de hypothecaire kredieten

5.1 Aanvragen van hypothecaire kredieten

Na een sterke stijging in 2019 (resp. 18,4% en 28,9%) daalde het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten voor nieuwbouwwoningen en het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten voor renovaties in 2020 ten opzichte van 2019 (resp. -15,2% en -14,4%). Deze daling moet echter worden genuanceerd. Uit de grafieken 5-1a en 5-1b blijkt duidelijk dat de stijging van het aantal aanvragen van hypothecair krediet voor nieuwbouw en voor renovaties in 2019 ten opzichte van 2018 vooral het gevolg is van de sterke stijging van het aantal hypothecaire kredieten tussen september (resp. +40,0% en +30,8%) en oktober 2019 (resp. +95,2% en +47,1%), gevolgd door een daling tussen oktober 2019 en januari 2020 (resp. -67,1% en -52,0%). Vervolgens wordt een groei van het aantal aanvragen geconstateerd in het jaar 2020 (resp. +40,7% en +20,8% tussen 1 januari 2020 en 31 december 2020) en deze opwaartse trend wordt begin 2021 bevestigd.

De piek in de aanvragen die in oktober 2019 werd waargenomen, gevolgd door een sterke daling, kan gedeeltelijk worden verklaard door het einde van de woonbonus in Vlaanderen vanaf januari 2020 en de strengere voorwaarden voor het toekennen van een hypothecaire lening die op 1 januari 2020 van kracht werden. Deze nieuwe voorwaarden stipuleren dat banken niet langer een lening mogen toekennen die de volledige aankoopwaarde van een onroerend goed dekt. Het krediet wordt nu beperkt tot 90% van de aankoopwaarde voor een goed dat bestemd is om bewoond te worden door de eigenaars en tot 80% voor eigendommen die bestemd zijn voor verhuur³¹. Deze regel werd door de Nationale Bank van België (NBB) ingevoerd om een stijging van het schuldpercentage van de gezinnen te vermijden en om een potentiële vastgoedzeepbel in België te voorkomen³².

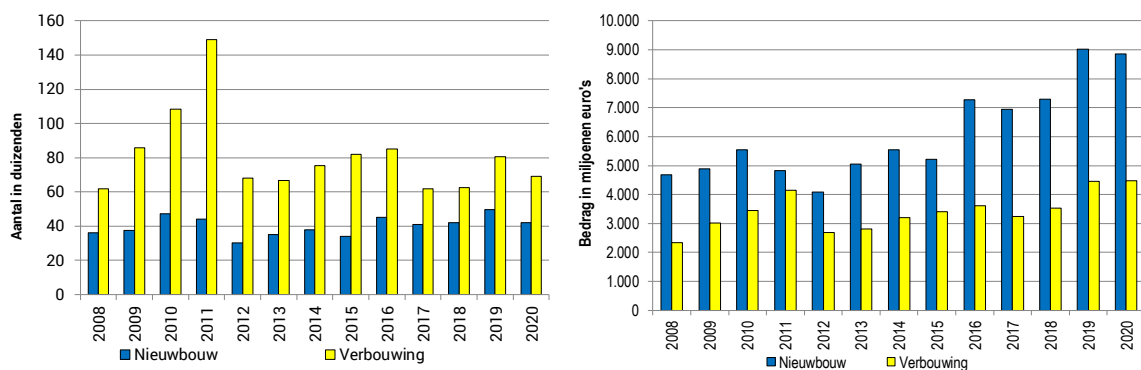
³¹ Dit betekent dat de kopers de resterende 10-20% uit eigen zak zullen moeten betalen, evenals de kosten (registratierechten en notariskosten). En dat terwijl het in het verleden mogelijk was om tot 125% van de aankoopprijs van een onroerend goed (d.w.z. inclusief kosten) te lenen.

³² Volgens het [laatste jaarrapport](#) van de Nationale Bank van België (NBB) over de "Economische en financiële ontwikkelingen in 2020" is de overwaardering van de vastgoedprijzen in België niettemin gestegen van 7,5% in 2019 tot 13,5% in 2020. Dit is met name te wijten aan de uitzonderlijk lage rentevoeten, een aanbod dat te klein is om aan de vraag te voldoen, de inkomens van de gezinnen die door overheidssteun worden op peil gehouden en de "stormloop" op onroerend goed als gevolg van de coronacrisis en de geringe aantrekkingskracht van de financiële markten.

De NBB heeft echter voorzien in meer soepele richtlijnen voor kopers die voor het eerst een woning kopen, om te vermijden dat het kopen van een woning voor jonge gezinnen onmogelijk wordt gemaakt³³.

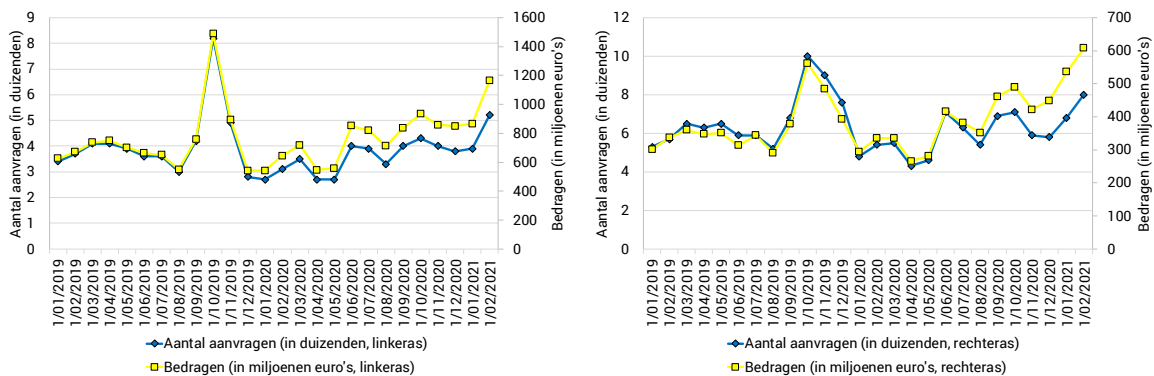
Het is ook zo dat de impact van de lockdown van het voorjaar van 2020 (verbod op het bezichtigen van vastgoed, beperkt aantal bankkantoren dat open is, uitstel van notariële akten, enz.) ook zichtbaar is bij het aantal aanvragen voor hypothecair krediet (cf. Grafiek 5-2a en Grafiek 5-2b). In maart, april en mei 2020 daalde het aantal kredietaanvragen voor nieuwbouw met respectievelijk 14,6%, 34,1% en 30,8% in vergelijking met dezelfde periode in 2019, en daalde het aantal kredietaanvragen voor renovaties met respectievelijk 15,4%, 31,7% en 29,2%. Vervolgens werd er een herstel van de situatie vastgesteld tussen juni en september als gevolg van de versoepelde coronaregels, gevolgd door een daling van het aantal kredieten in november 2020 (in vergelijking met 2019), wat waarschijnlijk te maken heeft met het begin van de tweede lockdown en het gebrek aan duidelijkheid over vastgoedbezoeken.

Grafiek 5-1: Aantal (links) en bedrag (rechts) van de aanvragen voor hypothecair krediet per bestemming, 2008-2020



Bron: CRB op basis van de NBB

Grafiek 5-2: Evolutie van het aantal en het bedrag van de aanvragen voor hypothecaire kredieten (a) voor nieuwbouw (links) en (b) voor renovaties (rechts), 2019/1-2021/2



Bron: CRB op basis van de NBB

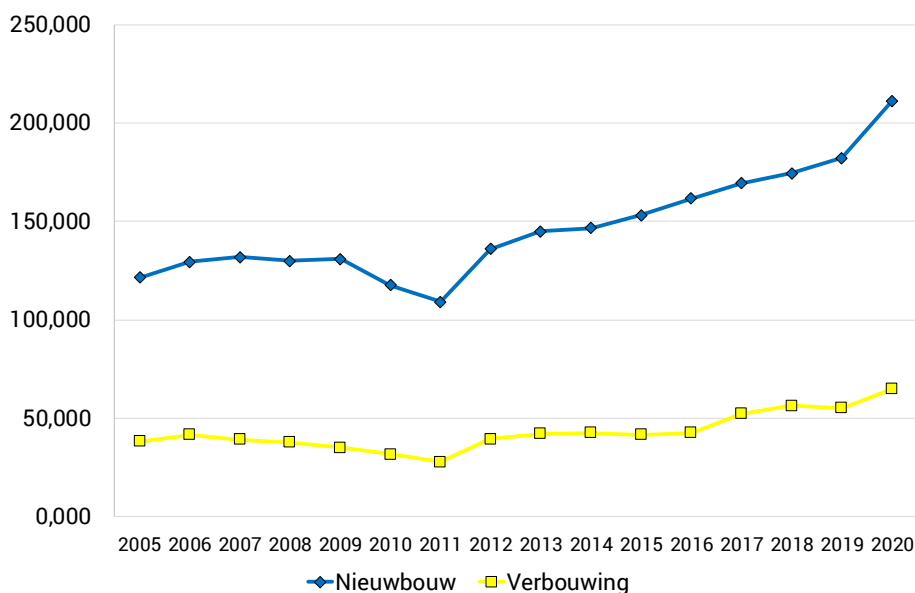
³³ Maximum 35% van het volume van de leningen die worden toegekend aan mensen die een eerste woning kopen mag worden gebruikt om de quotiteiten boven de 90% te financieren en maximum 5% van het volume van de leningen mag 100% van de aankoopwaarde overschrijden.

Het gemiddeld gevraagd bedrag in het kader van een hypothecair krediet voor nieuwbouw bereikte in 2011 een nieuw minimumniveau, namelijk 109.229 euro (cf. Grafiek 5-3). Sindsdien is het bedrag vrijwel ononderbroken blijven stijgen. Deze tendens bevestigt zich met een zeer sterke stijging in 2020 ten opzichte van 2019 (+15,7%). Tussen 2019 en 2020 is het gemiddelde bedrag dat wordt gevraagd in het kader van een hypothecair krediet dus gestegen van 182.404 euro tot ongeveer 211.071 euro. Het totale gevraagde bedrag (voortschrijdend jaartotaal) aan hypothecaire kredieten voor nieuwbouw daalt van 9,02 in 2019 tot 8,86 miljard euro in 2020 (of -1,8%).

Deze toename van het gemiddelde bedrag aan kredieten voor nieuwbouw in 2020 ten opzichte van 2019 kan, althans gedeeltelijk, worden verklaard door twee factoren. Ten eerste zijn de vastgoedprijzen in 2020 sterk gestegen. Ten tweede werden er na de coronacrisis in 2020 meer grotere en duurdere woningen gekocht, wat ook voor extra opwaartse druk zorgde in dit segment. Volgens de NBB³⁴ is de aanzienlijke prijsstijging op de vastgoedmarkt in 2020 met name te danken aan de lage hypotheekrente, de aanwezigheid van investeerders, alsook de mogelijkheid tot uitstel om hypothecaire leningen terug te betalen en inkomensondersteunende maatregelen (ingevolge de gezondheidscrisis).

Het gemiddelde bedrag dat voor een renovatie wordt gevraagd, stijgt ook sterk (+17,4%) tussen 2019 en 2020, van 55.279 euro tot 64.891 euro (cf. Grafiek 5-3). Het totale gevraagde bedrag (voortschrijdend jaartotaal) aan hypothecaire kredieten voor renovaties stijgt lichtjes ten opzichte van 2019 (+0,5%) en komt in 2020 uit op 4,48 miljard euro. De stijging van het gemiddelde bedrag aan kredieten voor renovatie in 2020 ten opzichte van 2019 kan, althans gedeeltelijk, worden verklaard door de stijging van de prijs voor bouwmaterialen en door de steeds hogere energie-eisen voor gebouwen.

Grafiek 5-3: Evolutie van het gemiddelde bedrag voor een hypothecair krediet voor nieuwbouwwoningen en renovaties, 2005-2020



Bron: CRB op basis van de NBB

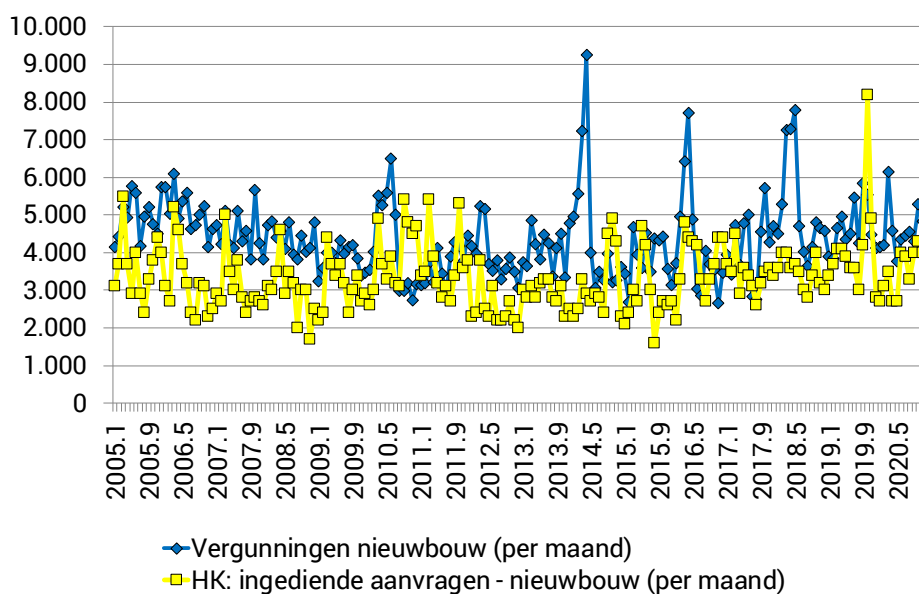
³⁴ NATIONALE BANK VAN BELGIË (2020), Economische en financiële ontwikkelingen: Prudentiële regelgeving en toezicht, [Rapport 2020](#).

5.2 Vergunningen en hypothecaire kredieten

De Grafiek 5-4 toont de grote schommelingen die op bepaalde momenten werden vastgesteld voor bouwvergunningen en aanvragen van leningen voor nieuwbouwwoningen. Er blijkt geen enkel rechtstreeks verband te zijn tussen de vergunningen en de hypothecaire leningen voor nieuwbouwwoningen, want hier spelen een aantal factoren die de beslissingen van de kandidaat-bouwers beïnvloeden. Belangrijke factoren zijn de regelgeving (vereisten inzake de energieprestatie van nieuwe woningen), de evolutie van de rente en de fiscale voordelen (woonbonus). We merken hierbij op dat de woonbonus voor gezinswoningen in Vlaanderen sinds 2020 is afgeschaft.

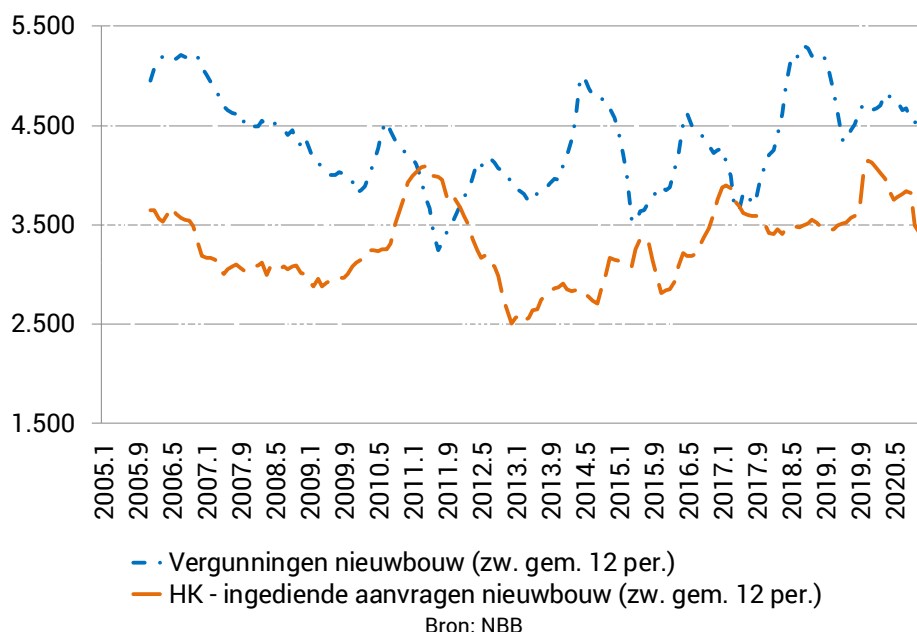
Grafiek 5-5 toont dat de leningen voor nieuwbouw (met uitzondering van 2010-2011 en 2017) over het algemeen minder talrijk zijn dan de vergunningen (voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden) en deze trend zet zich voort in 2020. Dit betekent dat bepaalde bouwheren niet opteren voor een financiering via een hypothecaire lening. Professionele projectontwikkelaars die de intentie hebben om de afgewerkte woningen later te verkopen, opteren bijvoorbeeld voor een financiering met eigen middelen en/of eventueel via andere kredietregelingen. Leningen kunnen ook worden aangegaan voor de bouw van bijvoorbeeld appartementen die vervolgens worden verkocht. De leningen die worden aangegaan door de personen die een van deze appartementen kopen, worden dan niet langer beschouwd als nieuwbouwkredieten.

Grafiek 5-4: Vergunningen voor nieuwe woningen vs. Aanvragen voor hypothecaire kredieten, 2005/1-2020/12



Bron: FOD, NBB

Grafiek 5-5: Voortschrijdend gemiddelde over 12 maanden (vergunningen vs. hyp. kredieten) nieuwe woningen, 2005/1-2020-12



We merken dat de hypothecaire leningen (nieuwbouw, herfinanciering, renovaties, gewone aankopen, enz.) en vergunningen over het algemeen zeer gevoelig zijn voor wijzigingen in de regelgeving van de overheid. Bruuske wijzigingen in de regelgeving kunnen bijgevolg een enorme impact genereren, die in een aantal gevallen potentieel negatieve gevolgen kunnen hebben voor de activiteiten van de bouwsector.

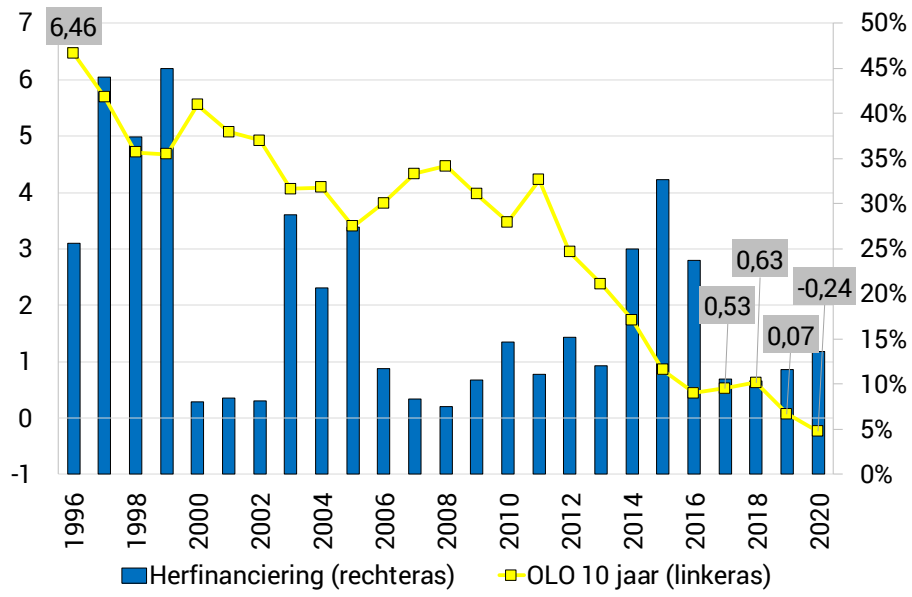
5.3 Herfinanciering

De mogelijkheid tot herfinanciering ontstaat ingevolge lagere rentevoeten (hier weergegeven door de OLO-rente³⁵ op 10 jaar). In 2020 is de rente (OLO op 10 jaar) negatief geworden en kwam ze uit op -0,24%, tegenover 0,07% in 2019 (cf. Grafiek 5-6).

De rente op de OLO's op 10 jaar daalde in verschillende stappen over de geanalyseerde periode van 1996 tot 2020. Al deze dalingen geven, soms met wat vertraging, aanleiding tot de herfinanciering van de lopende leningen. Dit gebeurde een eerste keer in de jaren 1996-2000, en vervolgens tussen 2003 en 2005. Na de financiële crisis van 2008-2009 is er sinds 2011 sprake van een gestage daling van de rentetarieven tot het huidige historisch lage niveau. Ook in de periode 2014-2016 kennen we een hogere herfinancieringsgraad. Sinds 2017 ligt de herfinancieringsgraad boven de 10%: 10,5% in 2017, 10,4% in 2018, 11,6% in 2019 en 13,6% in 2020.

³⁵ Lineaire obligaties: Belgische staatsobligaties die meerdere malen per jaar worden uitgegeven door de Belgische staat om aan zijn schuldverplichtingen te kunnen voldoen. Zij zijn hoofdzakelijk bedoeld voor professionele investeerders en worden vooral gekocht door banken en kredietinstellingen als een veilige belegging voor kapitaal.

Grafiek 5-6: Procentueel aandeel herfinanciering bij hypothecaire leningen



Bron: CRB op basis van de NBB